

**REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW I PRZYCHODÓW  
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

**Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Górze Kalwarii, ul. Pijarska 44 bl. 2a**

**Dział I  
Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

**§ 2**

Regulaminu został opracowany z zastosowaniem:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- 5) ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami),
- 6) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami),
- 7) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii.

**§ 3**

Używane w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Górze Kalwarii,
- 2) **użytkownik lokalu/lokali:**
  - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu/lokali mieszkalnych,
  - b) właściciel i współwłaściciel wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, będący członkiem spółdzielni,
  - c) osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - d) najemcy lokali,
  - e) osoby pełnoletnie wspólnie zamieszkujące z osobami określonymi w lit. a-d, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
  - f) osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - g) osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego,
- 3) **zasoby mieszkaniowe Spółdzielni** - zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,

- 4) **nieruchomość** – grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej, bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
- 5) **mienie ogólne Spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości,
- 6) **części wspólne nieruchomości (mienie wspólne)** – grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku właściciel lokalu danej nieruchomości, oraz świetlice i place zabaw,
- 7) **lokal mieszkalny** - wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniem przynależnym służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych,
- 8) **udział w nieruchomości wspólnej** – udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
- 9) **pomieszczenia przynależne** - pomieszczenia stanowiące część składową samodzielnego lokalu, służące zaspokojeniu potrzeb osób, które korzystają z tego lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega, ale jest położona w granicach jednej nieruchomości,
- 10) **powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania,
- 11) **urządzenia pomiarowe** – wszystkie dopuszczone do użytkowania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy, energii lub emitowanego ciepła,
- 12) **okres rozliczeniowy** – okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu (kwartał, półrocze, rok),
- 13) **osoba zamieszkała** – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy, nawet jeżeli nie była zameldowana w lokalu,
- 14) **pożytki i przychody z części wspólnej nieruchomości** – dochody z tytułu najmu, dzierżawy lub opłaty za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości,
- 15) **przychody z działalności Spółdzielni** – dochody w zakresie dzierżawy lub najmu nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni nie związane bezpośrednio z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi,
- 16) **przychody Spółdzielni zaliczone, zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi** – przychody z tytułu opłat za lokale mieszkalne, pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdującego się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z lokali przez mieszkańców, jak również ułatwiające im dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie i administrowanie,
- 17) **opłaty** – opłaty na pokrycie kosztów utrzymania lokali, części wspólnych nieruchomości, utrzymanie mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni.

#### § 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków i osób niebędących członkami, którym przysługują tytuły prawne do lokali, obejmuje zasoby:
  - 1) lokali mieszkalnych,
  - 2) lokali o innym przeznaczeniu,

- 3) części wspólnych nieruchomości,
  - 4) mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania,
  - 5) mienia ogólnego Spółdzielni.
3. Do kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się również koszty i przychody z działalności społeczno-kulturalnej i sportowej.
  4. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy, chyba że postanowienia Regulaminu dotyczące niektórych kosztów stanowią inaczej.
  5. Rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości i opłat za lokale dokonuje się nie rzadziej niż raz w roku, w terminie do 30 marca roku następnego.
  6. Nadpłatę lub niedobór wynikający z rocznego rozliczenia kosztów i przychodów utrzymania lokali, mienia Spółdzielni, części wspólnych nieruchomości, Spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć z użytkownikami lokali.
  7. Spółdzielnia ma prawo okresowego żądania od użytkowników lokali oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu.
  8. Zmiana liczby mieszkańców wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkaniowego, powodująca okresowe niezamieszkanie w nim, w okresie krótszym niż trzy miesiące, nie powoduje zmiany w wysokości wnoszonych zaliczek.
  9. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zgłosi zmianę dotyczącą liczbę osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia dokonuje korekty naliczeń od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
  10. W przypadku, gdy w lokalu, na podstawie ewidencji Spółdzielni, nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest osoba, do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

## **Dział II**

### **Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów**

#### **§ 5**

Do kosztów utrzymania lokalu zalicza się koszty dotyczące:

- 1) dostawy energii cieplnej zużytej na ogrzewanie lokalu,
- 2) dostawy energii zużytej do podgrzania wody,
- 3) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- 4) wywozu nieczystości stałych,
- 5) instalacji domofonowej,
- 6) podatku od nieruchomości,
- 7) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 8) innych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu.

#### **§ 6**

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej, wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii, w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie ciepła. Jeżeli istnieje taka możliwość zużycie ciepła na podgrzanie wody liczone jest oddzielnie.
2. Koszty dostawy ciepła rozliczane są z podziałem na:
  - 1) koszty stałe – moc zamówiona na potrzeby centralnego ogrzewania, opłata za usługi przesyłowe,

- 2) koszty zmienne – koszty zużytego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, opłata zmienna na usługi przesyłowe.
3. Rozliczenie lokali nie posiadających mierników ciepła opiera się na wyliczeniu sumy kosztów stałych i zmiennych z okresu rozliczeniowego, przypadających na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości i pomnożeniu jej przez ogrzewaną powierzchnię lokalu.
4. Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania na dany rok kalendarzowy skalkulowane są na podstawie kosztów poniesionych w roku poprzednim, z uwzględnieniem prognozowanych zmiany cen w przyszłym okresie rozliczeniowym.
5. Opłaty z tytułu kosztów określonych w ust. 1 pobierane są przez cały rok od lokali mieszkalnych i w okresie grzewczym od lokali użytkowych.

## § 7

1. Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody dotyczą nieruchomości, w której koszty te zostały poniesione i wynikają bezpośrednio ze wskazań liczników zainstalowanych na wodomierzach głównych w poszczególnych budynkach. Rozliczenie następuje zgodnie z fakturami dostawcy energii cieplnej.
2. Koszty dostawy ciepła na podgrzanie wody rozlicza się z podziałem na:
  - 1) koszty stałe – opłata za moc zamówioną na potrzeby podgrzania wody, opłata za usługi przesyłowe,
  - 2) koszty zmienne – koszty zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody i opłata zmienna na usługi przesyłowe.
3. Koszty dostawy ciepła na podgrzanie wody obejmują:
  - 1) opłatę stałą – wyliczoną wskaźnikiem na podstawie zużycia energii elektrycznej i kosztów stałych dostarczenia ciepła do podgrzania wody,
  - 2) opłatę zmienną obliczoną przy uwzględnieniu zużycia ciepłej wody w lokalu wg wskazań wodomierza ciepłej wody i kosztu podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody.
4. Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody w lokalach bez wodomierzy obejmują:
  - 1) opłatę stałą,
  - 2) opłatę zmienną obliczoną przy uwzględnieniu zryczałtowanego zużycia ciepłej wody i kosztu podgrzania 1m<sup>3</sup> wody. Zryczałtowane zużycie wody oblicza się przez pomnożenie średniego zużycia wody ciepłej w budynku w przeliczeniu na jedną osobę i ilości osób zamieszkałych w lokalu, którego ryczałt dotyczy.
5. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala się na podstawie kwartalnych odczytów wodomierzy indywidualnie dla poszczególnych lokali.

## § 8

1. Zużycie wody zimnej w budynku ustala się na podstawie odczytu wodomierza głównego w budynku.
2. Ilość odprowadzanych ścieków w budynku jest równa zużyciu wody zimnej w tym budynku.
3. Faktyczne zużycie wody w poszczególnych lokalach ustala się cztery razy w roku (co kwartał) na podstawie odczytów wodomierzy zainstalowanych w lokalach.
4. W przypadku gdy użytkownik lokalu uniemożliwi zainstalowanie w jego lokalu wodomierzy, wielkość faktycznego zużycia wody ustala się ryczałtem. Wyliczenie ryczałtu następuje przez pomnożenie średniego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych w danym budynku Spółdzielni w przeliczeniu na jedną osobę przez ilość osób zamieszkałych w lokalu, którego ryczałt dotyczy.

5. Koszt dostawy zimnej wody do budynku i odprowadzania ścieków w okresie rozliczeniowym oblicza się przez pomnożenie wielkości zużycia wody ( $m^3$ ) wskazanego przez wodomierz przez koszt dostawy  $1m^3$ .
6. Koszt faktycznego zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla poszczególnych lokali oblicza się mnożąc sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w danym lokalu przez koszt dostawy  $1m^3$  zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków następuje zgodnie z fakturami właściwego zakładu gospodarki komunalnej.

## § 9

1. Koszt legalizacji i wymiany wodomierzy (ciepłej i zimnej wody) wraz z kosztami z nią związanymi (montaż i demontaż wodomierzy, transport) obciążają poszczególnych użytkowników lokali. Na pokrycie kosztów dotyczących legalizacji może zostać wprowadzona zaliczkowa opłata miesięczna w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz ciepłej lub zimnej wody jest niesprawny technicznie, odczyty z tego wodomierza nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres będzie rozliczany na podstawie zużycia z poprzedniego okresu.
3. W przypadku stwierdzenia naruszenia plomb na wodomierzu ciepłej lub zimnej wody albo stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, odczyt z wodomierzy nie będą przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres będzie obciążany zużyciem wynikającym z różnicy odczytów pozostałych prawidłowo działających wodomierzy w budynku a wodomierzem głównym w budynku. Koszty demontażu wodomierzy, jego legalizacji i ponownego montażu oraz koszty montażu i demontażu wodomierza zastępczego obciążają użytkownika lokalu.
4. Użytkownicy lokali mają obowiązek (cztery razy w roku) w terminie określonym przez Spółdzielnię udostępnić lokal do dokonania odczytu stanu liczników lub przekazać administracji stan liczników wody na koniec każdego kwartału. Możliwość przekazania administracji stanu liczników wody nie dotyczy czwartego kwartału, w którym użytkownik jest obowiązany udostępnić lokal osobie upoważnionej przez Spółdzielnię w celu dokonania odczytu stanu liczników.
5. Podczas dokonywania odczytów wodomierzy pracownik Spółdzielni zobowiązany jest, do sprawdzenia prawidłowości podłączeń wszystkich odbiorników wody, a właściciel zobowiązany jest do umożliwienia sprawdzenia funkcjonowania tych urządzeń.

## §10

1. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody, odprowadzenia ścieków i kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody, dokonywane jest w terminie 30 dni od dnia zakończenia odczytów wodomierzy w lokalach. Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody dokonywane jest cztery razy w roku.
2. Na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody, użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać zaliczki jako stały element opłaty za użytkowanie lokalu.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek w poszczególnych lokalach na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków określa się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody z poprzedniego odczytu oraz kosztów dostawy  $1m^3$  wody i odprowadzenia ścieków. W uzasadnionych przypadkach oraz na indywidualną prośbę użytkownika lokalu, zaliczka może zostać ustalona na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

4. Wysokość miesięcznych zaliczek w poszczególnych lokalach na pokrycie kosztów dostawy ciepłej wody określa się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody z poprzedniego odczytu oraz kosztów dostawy 1m<sup>3</sup> wody. W uzasadnionych przypadkach oraz na indywidualną prośbę użytkownika lokalu, zaliczka może zostać ustalona na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku zmiany przez dostawcę ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków Zarząd dokonuje przeliczenia stawki wraz ze stosowną zmianą wysokości miesięcznej opłaty zaliczkowej. Zarząd informuje użytkowników o zmianie stawki z 14 dniowym terminem wyprzedzającym obowiązywanie nowej stawki.
6. W przypadku zmiany przez dostawcę ceny dostawy ciepła Zarząd powinien dokonać przeliczenia stawki opłaty zaliczkowej. Zarząd informuje użytkowników o zmianie stawki z 14 dniowym terminem wyprzedzającym obowiązywanie nowej stawki.

### §11

1. Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone są przez Spółdzielnię zgodnie z zawartą umową z odbiorcą nieczystości, a następnie rozliczane na poszczególne lokale w danej nieruchomości.
2. Użytkownicy lokali, w terminie płatności czynszu, wnoszą miesięczne zaliczki, obliczone według planowanych całkowitych kosztów wywozu nieczystości z zasobów Spółdzielni.
3. Rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów dokonuje się na osobę zamieszkałą w danym lokalu mieszkalnym, a w lokalach użytkowych zgodnie z zawartą umową.

### §12

1. Koszty podatku od nieruchomości wynikają ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości i obejmują podatek od:
  - 1) gruntu danej nieruchomości,
  - 2) gruntu mienia Spółdzielni,
  - 3) części wspólnej nieruchomości budynkowej (korytarze, strych, itp.),
  - 4) lokali mieszkalnych,
  - 5) lokali o innym przeznaczeniu.
2. Koszty podatku od nieruchomości ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości (budynku, gruntu).
3. Opłaty miesięczne ustala się na poziomie poniesionych kosztów.
4. Właściciele lokali, stanowiących własność wyodrębnioną, wnoszą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie do Urzędu Gminy w Górze Kalwarii.

### §13

1. Wysokość kosztów opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dla danej nieruchomości uzależniona jest od zajmowanej powierzchni gruntu oraz stawki opłat, wynikającej ze stosownych decyzji wydanych przez Urząd Gminy w Górze Kalwarii.
2. Ewidencja i rozliczenia kosztów z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów dokonywana jest odrębnie dla każdej działki gruntu objętej księgą wieczystą.
3. Miesięczną stawkę za wieczyste użytkowanie określa się proporcjonalnie do udziału w części wspólnej.

## § 14

Różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu, w podziale na poszczególne rodzaje kosztów utrzymania lokali z naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się:

- 1) w przypadku nadpłaty - naliczone zaliczki większe niż koszt danego rodzaju przypadający na lokal- nadwyżka na danym rodzaju kosztów może być rozliczona przez obniżenie stawki zaliczek. Wielkość powstałej nadpłaty rozlicza się w kwocie nominalnej,
- 2) w przypadku niedopłaty – naliczone zaliczki są mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal- niedobór na danym rodzaju kosztów może być rozliczony i podwyższony stawkę zaliczek. Wielkość niedoborów rozlicza się w kwocie nominalnej.

## Dział III

### Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości

## § 15

1. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie na każdą nieruchomość bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu z tej nieruchomości czy też nie.
2. Użytkownicy lokali ponoszą koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z nich nie korzystali.
4. Ewidencji kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, lub na podstawie dokonanych rozliczeń zgodnie z ewidencją księgową.
5. Na koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się niżej wymienione koszty:
  - 1) koszt energii zużywanej w części wspólnej (korytarze, klatki schodowe, schody, oświetlenie terenu, eksploatacja dźwigów i na potrzeby innych urządzeń w budynkach) obciążającej nieruchomość według zużycia, odczytanego z liczników energii elektrycznej,
  - 2) koszt zużycia zimnej wody na cele ogólne (mycie klatek schodowych, podlewanie trawników, napełnianie instalacji CO, itp.), która stanowi różnicę pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny, a sumą zużyć wskazanych przez pozostałe odczytane wodomierze ciepłej i zimnej wody w budynkach z doliczeniem przez lokale nieopomiarowane,
  - 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości, skalkulowane w oparciu o polisy ubezpieczeń zawarte przez Spółdzielnię,
  - 4) koszty utrzymania czystości, infrastruktury osiedli, ochrony obiektów, drobnych napraw, przeglądów technicznych wymaganym prawem budowlanym, usług kominiarskich, kosztów ogólnego zarządu, kosztów utrzymania dźwigów, zgodnie fakturami otrzymanymi przez dostawców towarów i wykonawców usług w oparciu o prowadzoną ewidencję księgową,
  - 5) koszty odpisu na fundusz remontowy na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni,
  - 6) inne nie wymienione powyżej koszty, a dotyczące części wspólnej nieruchomości, zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub wynikające z prowadzonej ewidencji księgowej.

**Dział IV**  
**Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących**  
**mienie Spółdzielni**

**§ 16**

Koszty utrzymania mienia Spółdzielni dzieli się na:

- 1) koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni (lokale na które ustanowione są spółdzielcze prawo do lokali, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego),
- 2) koszty mienia Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
- 3) koszty utrzymania mienia wspólnego Spółdzielni.

**§ 17**

1. Do kosztów utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni zalicza się:
  - 1) koszty dostawy mediów, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, obciążające te lokale, ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na przeznaczenie lokalu,
  - 2) odnawianie i remontowanie pustostanów, lokali w najmie, obciążające Spółdzielnię koszty ogólne zarządu Spółdzielni, przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kosztów i uchwalonym planem finansowo –gospodarczym.
2. Do kosztów utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania zalicza się następujące koszty:
  - 1) podatek od nieruchomości,
  - 2) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - 3) utrzymanie czystości i zieleni,
  - 4) koszty konserwacji, drobnych napraw i remontów,
  - 5) koszty energii elektrycznej,
  - 6) koszty ogólne zarządu.
4. Odpis na fundusz remontowy od mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania nalicza się zgodnie z założeniami planu finansowo - gospodarczego.
5. Koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania ewidencjonowane są na podstawie faktur wykonawców i dostawców oraz ewidencji księgowej prowadzonej przez Spółdzielnię.
6. Koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni obejmują koszty utrzymania i eksploatacji wszystkich nieruchomości, budowli i innych urządzeń stanowiących własność Spółdzielni i nie przeznaczonych ze względu na swój charakter do wyodrębnienia.
7. Koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni ewidencjonowane są dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni i obciążają wszystkich użytkowników lokali chociażby z tego mienia nie korzystali.

**Dział V**  
**Koszty działalności społecznej, kulturalno-oświatowej i sportowej**

**§18**

1. Do kosztów działalności społecznej, kulturalno - oświatowej i sportowej zalicza się:
  - 1) koszty wynagrodzeń narzutów na wynagrodzenia i odpisów obowiązujących na wynagrodzenia od płac pracowników,
  - 2) koszty utrzymania nieruchomości w których prowadzona jest działalność,



- 3) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, klubu seniora oraz prowadzenia innej działalności społecznej, kulturalno-oświatowej i sportowej.
2. Koszty działalności społecznej, kulturalno-oświatowej i sportowej ewidencjonowane są na podstawie faktur dostawców i wykonawców oraz ewidencji prowadzonej przez Spółdzielnię. Większość tych kosztów określa się w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.

## **Dział VI**

### **Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

#### **§ 19**

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- 1) przychody Spółdzielni zaliczane zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych
- 2) pożytki z części wspólnej nieruchomości,
- 3) przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu, dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) przychody z działalności społecznej, kulturalno-oświatowej i sportowej,
- 5) pozostałe przychody.

#### **§ 20**

1. Pożytki z nieruchomości budynkowych służą pokrywaniu kosztów utrzymania części wspólnych poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej właścicielom oraz członkom Spółdzielni posiadającym Spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznacza się na:
  - 1) pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalno-oświatowej i sportowej w części nie pokrytej przychodami z tej działalności w wysokości ustalonej w planie finansowo-gospodarczym,
  - 2) obniżenie opłat ustalonych na pokrycie kosztów utrzymania mienia Spółdzielni oraz mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania członkom Spółdzielni jednolicie w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 3) inne cele statutowe Spółdzielni.

## **Dział VII**

### **Zasady ustalania opłat i wnoszenia zaliczek przez użytkowników lokali**

#### **§ 21**

1. Podstawą do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan finansowo-gospodarczy, uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Korekta planu finansowo - gospodarczego oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali dokonywana jest w przypadku wystąpienia istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Zmiana cen mediów (np. woda, energia elektryczna, dostawy ciepła, wywóz nieczystości stałych) niezależnych od Spółdzielni, które powodują wzrost opłat wnoszonych przez użytkowników lokali, nie wymaga decyzji Rady Nadzorczej. Korekty zaliczkowo ustalanych

opłat dokonuje Zarząd Spółdzielni. Przed zawiadomieniem użytkowników Zarząd informuje Radę Nadzorczą o zmianie wysokości opłat zaliczkowych.

4. Wysokość opłat za użytkowanie lokali zależy od:
  - 1) tytułu prawnego lokalu,
  - 2) przeznaczenia lokalu,
  - 3) tytułu prawnego do nieruchomości, na której znajduje się lokal.
5. Jednostką rozliczenia kosztów i ustalania opłat na ich pokrycie może być:
  - 1) jeden m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 2) jeden m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,
  - 3) jeden m<sup>3</sup> wody,
  - 4) lokal,
  - 5) osoba zamieszkująca w lokalu,
  - 6) udział w nieruchomości wspólnej.
6. Wysokość opłat za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości ustala się na udział w części wspólnej nieruchomości.
7. Wysokość opłat za użytkowanie dźwigów ustala się od ilości osób zamieszkałych w lokalu:
  - 1) dla lokali położonych na parterze - 0% obowiązującej stawki,
  - 2) dla lokali położonych powyżej parteru oraz w budynkach, w których dźwig kończy swój bieg na poziomie garaży lub piwnicy - 100% obowiązującej stawki opłat.
8. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są w formie zaliczkowej.

## § 22

1. Członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
  - 1) utrzymania lokali,
  - 2) utrzymanie części wspólnej nieruchomości,
  - 3) utrzymanie mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania,
  - 4) mienia ogólnego Spółdzielni,
  - 5) kosztów działalności społecznej, kulturalno-oświatowej i sportowej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Użytkownicy lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - 1) utrzymaniem lokali,
  - 2) utrzymaniem nieruchomości części wspólnych,
  - 3) mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
3. Najemcy lokali obowiązani są uiszczać czynsz pokrywający co najmniej pełne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku. Odszkodowanie powinno pokrywać co najmniej koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłaty na fundusz remontowy. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego.

## § 23

1. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokali, powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nie nastąpiło w tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

2. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię przed tą datą.
3. Za opłaty z tytułu użytkowania lokalu odpowiada każdy użytkownik lokalu określony w § 3 pkt 2. Wszyscy użytkownicy lokalu odpowiadają za opłaty solidarnie.
4. Opłaty za użytkowanie lokali dokonywane są na rachunek bankowy wskazany przez Zarząd Spółdzielni.
5. Wysokość opłat za użytkowanie lokali może być kwestionowana w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania terminów wnoszenia miesięcznych opłat za użytkowanie lokalu oraz przestrzeganie innych terminów rozliczeń ustalonych przez Zarząd.
7. Opłaty za użytkowanie lokalu wnoszone są co miesiąc z góry, tj. do 15-go dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych po tym terminie naliczane będą odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
8. O zmianie wysokości opłat za media Spółdzielnia zawiadamia użytkowników na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
9. Wypowiedzenie stawek czynszowych zależnych od Spółdzielni, użytkownicy otrzymują z trzymiesięcznym wyprzedzeniem. Zmiana stawek czynszowych zależnych od Spółdzielni może być dokonana tylko raz na 6 miesięcy.
10. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

**Dział VIII**  
**Obowiązki Spółdzielni w zakresie gospodarki**  
**zasobami mieszkaniowymi**

**§ 24**

1. W ramach opłat za eksploatację i użytkowanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić ich użytkownikom:
  - 1) sprawną obsługę administracyjną i techniczną,
  - 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym w zakresie obowiązków remontowych lokali i ich instalacji wewnętrznych,
  - 3) dostarczenie do lokali i utrzymanie parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, kanalizacja, CO, energia elektryczna, gaz itp.).
2. Przy zaniżonych parametrach dostawy mediów, użytkownikom przysługują upusty, gdy umowa zawarta z właścicielem takie upusty przewiduje i zostały one Spółdzielni udzielone.

**§ 25**

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
  - 1) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej,
  - 2) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynku, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się w budynku,

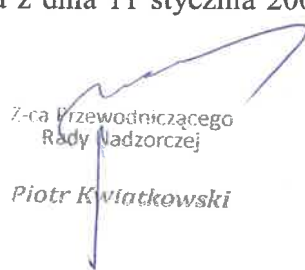
- 3) dostarczenia do budynku i utrzymania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, CO, energia elektryczna, gaz sieciowy itp.),
  - 4) sprawnego działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych,
  - 5) naprawy i wymiany urządzeń i instalacji w nieruchomościach wspólnych,
  - 6) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno - porządkowy oraz przeciwpożarowy,
  - 7) właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych (klatek schodowych, korytarzy oraz wejść do budynku),
  - 8) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań, szczególnie w porze zimowej,
  - 9) oznaczenia budynków i lokali zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów,
  - 10) wywieszania w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości tablic zawierających adres administracji wraz z telefonami, godziny przyjęć, instrukcję przeciwpożarową, wyciąg z Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców, kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów (pogotowie energetyczne, gazowe, policja, straż miejska, straż pożarna, pogotowie ratunkowe),
  - 11) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
  3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.

## Dział IX Postanowienia końcowe

### § 26

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.01.2013 r.
2. Z tym samym dniem tracą moc dotychczasowe regulaminy, tj. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi oraz zasad ustalania opłat za ich użytkowanie w Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii z dnia 14 stycznia 1997 r., Regulamin rozliczania wody zimnej i ścieków z lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii z dnia 11 czerwca 2007 r., oraz Zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii ul. Pijarska 44 bl. 2a z dnia 11 stycznia 2002 r., wraz ze wszystkimi ich późniejszymi zmianami.

  
Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Krzysztof Zaręba

  
Z-ca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej  
Piotr Kwiatkowski

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Krystyna Łęgieta

## Aneks nr 1

### DO REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii, ul. Pijarska 44 bl. 2a

#### § 1

W Regulaminie Rozliczania Kosztów i Przychodów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Opłat za Użytkowanie Lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii, wprowadza się następujące zmiany:

**1) § 7 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

- „1. Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody dotyczą nieruchomości, w której koszty te zostały poniesione i wynikają:
- bezpośrednio z sumy wskazań liczników zainstalowanych w lokalach w poszczególnych budynkach,
  - z zużycia GJ przypadającego na podgrzanie wody.
- Rozliczenie następuje zgodnie z fakturami dostawcy energii cieplnej.”

**2) § 7 ust. 2 otrzymuje brzmienie:**

- „2. Koszty dostawy ciepła na podgrzanie wody obejmują:
- koszty stałe – opłata za moc zamówioną na potrzeby podgrzania wody, opłata za usługi przesyłowe,
  - koszty zmienne – koszty zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody i opłata zmienna na usługi przesyłowe.”

**3) § 7 ust. 3 otrzymuje brzmienie:”**

- „3. Koszty dostawy ciepła na podgrzanie wody rozlicza się z podziałem na:
- opłatę stałą – wyliczoną wskaźnikiem na podstawie zużycia energii elektrycznej i kosztów stałych dostarczenia ciepła do podgrzania wody,
  - opłatę zmienną obliczoną przy uwzględnieniu zużycia ciepłej wody w lokalu wg. wskazań wodomierza ciepłej wody i kosztu podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody, która dzieli się na:
    - koszt podgrzania wody rozliczany w m<sup>3</sup> zużytej wody w ilości 50% ciepła potrzebnego na podgrzanie wody.
    - w pozostałej części wszystkich użytkowników lokali w równej wysokości (koszty cyrkulacji- gotowości dostępu).


#### § 2

Pozostałe postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

#### § 3

Niniejszy aneks został uchwalony uchwałą nr 2.... Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii z dnia 27.08.2015 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały oraz obejmuje rozliczenie ciepła za rok 2014

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Danuta Paluszkiewicz

Z-ca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej  
  
Ewa Janiewska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Andrzej Łaskiewicz