

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SM VII DWÓR W GDAŃSKU**

## **PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r nr 188 poz.1848 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz.1116 ze zmianami),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „VII Dwór” w Gdańsku.
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2000r. Nr 80, poz.903 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz.U. 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.).

## **CZEŚĆ I**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat od poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach odrębnych nieruchomości.

Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych należy rozumieć wszystkie nieruchomości Spółdzielni, jak budynki mieszkalne, użytkowe, garaże, budowle i urządzenia budowlane.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmuje również wytwarzanie i zaopatrywanie w energię ciepłą z kotłowni osiedlowej.

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej i ustalania wysokości opłat określa Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w S.M. „VII Dwór”.

#### **§ 2**

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- 1) eksploatacji podstawowej,
- 2) zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- 3) opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości,
- 4) energii elektrycznej na oświetlenie terenu, garaży i pomieszczeń wspólnych,
- 5) wywozu nieczystości,
- 6) centralnego ogrzewania,

- 7) podgrzania wody,
- 8) eksploatacji dźwigów osobowych,
- 9) konserwacji domofonów,
- 10) eksploatacji anten,
- 11) funduszu remontowego,
- 12) zużycia gazu zbiorczego.

### § 3

Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów wymienionych w § 2 jest wykonany roczny plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

### § 4

1. Za koszty działalności eksploatacji podstawowej uważa się wydatki związane ze zwykłym zarządzaniem nieruchomością, a w szczególności:

- 1) płace pracowników,
- 2) energię elektryczną,
- 3) zimną wodę,
- 4) podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu,
- 5) amortyzację środków trwałych,
- 6) wywóz nieczystości,
- 7) usługi pocztowe, telekomunikacyjne, internetowe, bankowe,
- 8) ubezpieczenia majątku,
- 9) dezynfekcje i deratyzacje,
- 10) utrzymanie terenów zielonych,
- 11) zakup materiałów na bieżącą konserwację,
- 12) zakup materiałów biurowych,
- 13) utrzymanie budynków i zaplecza przez konserwatorów w należyтым stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację, co wiąże się z bieżącymi naprawami, usuwaniem drobnych awarii i skutków dewastacji,
- 14) koszty pozostałe ( wg zakładowego planu kont).

2. Za koszty remontów obiektów budowlanych, to jest budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz budowli uważa się wydatki na prace i zabiegi mające na celu przywrócenie pełnej zdolności eksploatacyjnej częściowo zużyтым budynkom i obiektom, sieciom itp. nie powodujące jednak zmian w użytkowaniu, konstrukcji budynku i architekturze itp.

3. Roboty budowlane mające na celu utrzymanie budynków i obiektów w należyтым stanie technicznym, eliminującym zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich są to w szczególności prace remontowe dotyczące:

- 1) instalacji gazowej,



- 2) instalacji elektrycznej,
  - 3) instalacji piorunochronnych,
  - 4) instalacji wentylacyjnych,
  - 5) instalacji wodno-kanalizacyjnych,
  - 6) instalacji centralnego ogrzewania,
  - 7) wymiany drzwi wejściowych,
  - 8) pokryć dachowych,
  - 9) dociepleń budynków,
  - 10) malowania klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych,
  - 11) dźwigów osobowych,
  - 12) dróg, chodników, miejsc postojowych,
  - 13) budynku kotłowni z jej infrastrukturą techniczną,
  - 14) lokali użytkowych,
  - 15) garaży.
4. Wszystkie prace remontowe będące do wykonania w danym roku ujmowane są w planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
5. Nie uważa się za remont bieżących napraw lokali i wymiany elementów jego wyposażenia obciążających lokatorów zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami”.

## **CZEŚĆ II**

### **Fizyczne jednostki rozliczeniowe**

#### **§ 5**

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,
- 2) liczba osób lub lokali (dla anten i domofonów),
- 3) 1m<sup>3</sup> wody użytkowej,
- 4) 1 sztuka (wodomierze).

2. Lokalem nazywa się samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu – należy rozumieć powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, holi, i korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, loggii, pralni, suszarni, wózkarni, strychów i piwnic.

4. Przez liczbę osób zamieszkałych w mieszkaniu rozumie się wszystkie osoby zameldowane na stałe oraz przebywające czasowo przez okres dłuższy niż 2 miesiące.

5. Okresowe zwolnienie z opłat eksploatacyjnych, uzależnione od liczby osób, może nastąpić po przedstawieniu odpowiedniego zaświadczenia lub dokumentu, potwierdzającego pobyt danej osoby (osób) poza miejscem zameldowania. Zwolnienie z opłat następuje od momentu przedłożenia odpowiedniego dokumentu.

## **§ 6**

Powierzchnię użytkową lokalu w dotychczas użytkowanych budynkach przyjmuje się na podstawie przydziału.

Dla nowo wybudowanych budynków obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20m należy zaliczać do obliczeń 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40m, lecz mniejszej od 2,20m – 50%, o wysokości mniejszej od 1,40m pomija się całkowicie.

Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą służącą do określenia i obliczenia wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

## **§ 7**

Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na poziomie podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

# **CZĘŚĆ III**

## **Rozliczenie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych**

## **§ 8**

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne w układzie wyodrębnionych nieruchomości i w budynkach, to jest w miejscu ich powstawania – w ramach corocznie uchwalonych planów gospodarczo-finansowych dla całej Spółdzielni.

Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie i suszarnie domowe, przechowalnie wózków, piwnice oraz pomieszczenia gospodarcze.



## **Część IV**

### **Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej**

#### **§9**

1. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji podstawowej, jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i pracowni w budynku.
2. Średni roczny koszt eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych na 1m<sup>2</sup> dla członków Spółdzielni ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów, pomniejszonych o przewidywane przychody z lokali użytkowych z podziałem na nieruchomości - przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i pracowni określonych w § 5 i § 8. Szczegółowe zasady rozliczeń w tym zakresie określa Rada Nadzorcza.
3. Dopuszcza się zmniejszanie globalnej kwoty kosztów eksploatacji podstawowej o przewidywane bądź potwierdzone przychody z pozostałej działalności operacyjnej na zasadach jak w ustępie 2.

## **CZĘŚĆ V**

### **Rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków**

#### **§ 10**

Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach i budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „VII Dwór”, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## **CZĘŚĆ VI**

### **Koszty wywozu nieczystości**

#### **§ 11**

Koszty wywozu nieczystości uchwała Rada Miasta Gdańska.

## **CZĘŚĆ VII**

### **Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody**

#### **§ 12**

1. Podstawą do ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody od lokali mieszkalnych i użytkowych jest umowa z dostawcą energii cieplnej, jak również poniesione koszty wytworzenia i przesyłu energii cieplnej z własnej kotłowni - stałe i zmienne, wyrażone odpowiednio w cenie i stawkach za energię i moc zamówioną.
2. Opłaty wnoszone przez członków mają charakter zaliczkowy.
3. Zaliczki obejmują zarówno opłatę stałą jak i zmienną za zużycie energii cieplnej.

4. Zaliczki płatne przez okres 12 miesięcy ustalane są oddzielnie dla różnych źródeł energii, to jest dla sieci miejskiej i dla kotłowni osiedlowej. Ich wysokości zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą.

5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa „Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej w SM VII Dwór”.

## **CZĘŚĆ VIII**

### **Rozliczanie kosztów dostawy gazu zbiorczego**

#### **§ 13**

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycie gazu sieciowego, koszty zużycia są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

2. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób. Poniesione koszty dzieli się przez liczbę zamieszkałych osób i tak ustaloną zaliczkę wnoszoną co miesiąc rozlicza się raz w roku.

## **CZĘŚĆ IX**

### **Rozliczenie kosztów domofonów**

#### **§ 14**

Koszty konserwacji urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.

## **CZĘŚĆ X**

### **Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów**

#### **§ 15**

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości. Podstawowe pozycje kosztów stanowią: zużycie energii elektrycznej, dozór techniczny, bieżącą konserwację, ubezpieczenie dźwigów.

2. Koszty remontów dźwigów osobowych realizowane są w ramach funduszu remontowego tworzonego odrębnie dla każdej nieruchomości. Wysokość odpisu na remonty dźwigów ustala się na dany rok kalendarzowy w planie gospodarczym, biorąc pod uwagę przewidywane koszty utrzymania i remontów dźwigów w danej nieruchomości. Koszty remontów dźwigów ewidencjonowane są dla każdej nieruchomości odrębnie, zgodnie z obowiązującym planem kont. Koszty remontów rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.



**CZĘŚĆ XI**  
**Rozliczanie podatku od nieruchomości**  
**i opłat z tyt. wieczystego użytkowania gruntów**

**§ 16**

Naliczanie podatku od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ustala się na podstawie stawek określonych przez Radę Miasta Gdańska.

**CZĘŚĆ XII**  
**Ustalanie opłat za używanie lokali**

**§ 17**

1. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się dla zasobów obejmujących odrębne nieruchomości za lokale mieszkalne wg przewidywanych kosztów na dany rok użytkowanych na zasadach:

- 1) spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
- 2) lokali stanowiących odrębną własność,
- 3) lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni,
- 4) lokali użytkowych na podstawie umów najmu.

2. Opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne używane bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowań wg odrębnych ustaleń Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu, uwzględniający obowiązujące przepisy o ochronie prawa lokatorów.

3. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nie będące członkami Spółdzielni, mogą być wyższe od stawek dotyczących lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni w przypadku, gdy część kosztów typu ogólnego jest pokrywana z przychodów lokali użytkowych.

Koszty zarządzania za używanie lokali zajmowanych przez osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą być ustalone wg faktycznych kosztów za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ponoszonych przez Spółdzielnię.

4. Opłaty eksploatacyjne za najem lokali stanowiących własność Spółdzielni zatwierdza Rada Nadzorcza. Wyboru najemcy dokonuje się w wyniku przetargu, konkursu ofert lub negocjacji.

5. Pozostałe dochody operacyjne i finansowe np. odsetki i inne wpływy zmniejszają koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i są równomiernie rozkładane do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z pominięciem lokali opisanych w ustępie 2 i 3.

6. Przychody z lokali użytkowych traktowane są na zasadach określonych w ustępie 5.

7. Pożytki z wynajmowanych powierzchni w budynkach np. korytarze, pomieszczenia gospodarcze, piwnice itp. zasilają fundusze danej nieruchomości, w której się znajdują.

8. Jednostką stanowiącą podstawę do ustalania stawek i rozliczania kosztów przypadających na mieszkańca są:

1) 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla kosztów:

- a) eksploatacji podstawowej,
- b) energii elektrycznej na cele wspólne,
- c) odpisu na fundusz remontowy,
- d) podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntu,
- e) eksploatacja dźwigów osobowych,
- f) wywozu nieczystości.

Dla centralnego ogrzewania ustalanie kosztów następuje zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej w SM VII Dwór”.

2) liczba osób zamieszkałych w lokalu dla kosztów:

- a) zużycia gazu,
- b) odprowadzenia ścieków oraz zużycia wody dla lokali nie posiadających wodomierzy.

3) 1 m<sup>3</sup> do wskazań wodomierzy dla kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków z uwzględnieniem postanowień regulaminu

4) lokal – dla kosztów konserwacji domofonów oraz eksploatacji anten,

5) 1 sztuka – dla kosztów wodomierzy zamontowanych w lokalu.

9. Stawki opłat zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą.

## § 18

Członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do dwóch lub więcej mieszkań zobowiązany jest regulować opłaty naliczone od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniach, nie mniej niż za 1 osobę, nawet jeżeli w mieszkaniu tym nikt nie mieszka lub nie jest zameldowany.

## § 19

Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie faktycznie ponoszonych kosztów tj. za energię elektryczną, wodę, podatki, ubezpieczenia itp. dzieląc proporcjonalnie koszty do powierzchni użytkowej danej nieruchomości.

Obciążenia z tytułu zużycia energii cieplnej określa „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w SM VII Dwór”.

## § 20

Powstanie obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez użytkowników lokali mieszkalnych reguluje Statut Spółdzielni.

Za nieterminowe wnoszenie opłat naliczane są odsetki ustawowe.



## § 21

Integralną częścią „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór są Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie podziału kosztów Zarządu na poszczególne działalności.

## § 22

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór w dniu 14.02.2006 r. Uchwałą nr 21/2006 i wchodzi w życie z dniem 01.03.2006 r.

Zmiany do Regulaminu wprowadzone zostały:

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2009 z dnia 19.01.2009r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2014 z dnia 24.02.2014r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2020 z dnia 27.07.2020 r.

*Sekretarz Rady Nadzorczej*

  
.....  
Kazimierz Stencel

*Przewodniczący Rady Nadzorczej*

  
.....  
Sławomir Jabłoński