

## **Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Tucholi**

### **I. Podstawy prawne.**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982.r. „Prawo Spółdzielcze” ( Dz. U. Nr 188/2003, poz. 1848, z późniejszymi zmianami ),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000.r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. Nr 119/2003, poz. 1116, z późniejszymi zmianami ),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994.r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80/2000, poz. 903, z późniejszymi zmianami ),
4. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001.r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków ( Dz. U. Nr 72/2002, poz. 747 z późniejszymi zmianami ),
5. Ustawa z dnia 10 kwietnia.1997.r. „Prawo Energetyczne” ( Dz. U. 54/1998, poz. 348, z późniejszymi zmianami ),
6. Ustawa z dnia 29 września 1994.r. o rachunkowości ( Dz. U. Nr 76/2002, poz. 694, z późniejszymi zmianami ),
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992.r. o podatku dochodowym od osób prawnych ( Dz. U. Nr 54/1992, poz. 654, z późniejszymi zmianami ),

### **II. Definicje i określenia.**

1. Mieniem Spółdzielni są:
  - > nieruchomości służące do prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej, usługowej, społecznej, kulturalno-oświatowej, administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - > nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
  - > nieruchomości niezabudowane.
2. Odrębną własność lokalu stanowi samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wyodrębniony na rzecz właściciela w budynku na zasadach przeniesienia własności.
3. Właściciel odrębnej własności lokalu nie musi być członkiem spółdzielni.

4. Do odrębnej własności lokalu mogą przynależeć pomieszczenia określone w umowie o ustanowienie odrębnej własności.
5. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
6. Pożytkiem Spółdzielni będą dochody z nieruchomości, stanowiącej mienie Spółdzielni.
7. Pożytkiem z nieruchomości będą dochody ze wspólnej części nieruchomości

### **III. Postanowienia ogólne**

1. Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży.
2. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz lokale o innym przeznaczeniu, lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, bez pożytków przypadających z mienia spółdzielni i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej.
5. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad ustalonych w umowach najmu, zawartych z Zarządem Spółdzielni.
6. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową.
7. Pożytki Spółdzielni będące dochodami z nieruchomości przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych.
9. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w pkt 7 i 8.

#### **IV. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - > m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu
  - > jedna osoba zamieszkała w lokalu
  - > mieszkanie
  - > udział w nieruchomości wspólnej
  - > urządzenia pomiarowe
  - > inne jednostki

2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „m<sup>2</sup>” stosuje się następujące zasady:

1) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika jak:

- > pokoje
- > kuchnia
- > przedpokoje
- > łazienki
- > ubikacje
- > powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.

2) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się:

- > części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm
- > jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

3) do powierzchni lokalu o innym przeznaczeniu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych jak:

kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice, powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, komórki itp.

4) do powierzchni lokalu o innym przeznaczeniu nie zalicza się:

- > antresol, balkonów, loggii i pawlaczy.
- > powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

5) przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>.

Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.

3. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczeń i zwolnień z opłat określone są w odrębnych regulaminach .
4. Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości.
5. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie został zgłoszony do zamieszkania, to począwszy od dnia uzyskania tytułu prawnego do lokalu, opłaty za użytkowanie lokalu zależne od ilości osób, naliczane są za 1 osobę. Ponadto w przypadku ujawnienia, że w lokalu przebywają na stałe inne osoby faktycznie użytkujące lokal, to Zarząd może podjąć decyzję o powiększeniu opłaty za użytkowanie lokalu zależne od ilości tych osób.

## **V. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi należą:

### **A. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:
  - > budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami w szczególności takimi jak: piwnice, klatki schodowe, wymienniki, węzły cieplne,
  - > pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych, w szczególności budynki administracji Spółdzielni oraz warsztatów i budynków magazynowych,
  - > urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się wspomniane wyżej budynki, a w szczególności: przewody sieci kanalizacyjnej, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia, inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
  - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni,
  - koszty odpisu na fundusz remontowy,
  - koszty eksploatacji i utrzymania lokali.
3. Ewidencję i rozliczanie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

## **B. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości**

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także urządzenia i sieci własne usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych składają się w szczególności:
  - energia elektryczna części wspólnych,
  - utrzymanie zieleni,
  - drobne naprawy, konserwacje i przeglądy techniczne,
  - utrzymanie czystości w budynkach i terenie przyległym,

- ubezpieczenie majątku,
- koszty zarządu ogólnego spółdzielni,
- podatek od nieruchomości – nie dotyczy właścicieli odrębnych nieruchomości lokalowych,
- wieczyste użytkowanie gruntu – nie dotyczy właścicieli odrębnych nieruchomości lokalowych,
- odpis na fundusz remontowy odnoszony w koszty eksploatacji,
- prowizje bankowe,
- koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości,

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:
- w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące odrębną własność – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali
  - wyodrębnione w sposób określony wyżej koszty dotyczące lokali stanowiących własność spółdzielni i odrębna własność rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
7. W dokumencie wyodrębnienia lokali, piwnice są przynależne do poszczególnych lokali mieszkalnych. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych.

### **C. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.**

1. Do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, zalicza się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości oraz budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom określonych budynków lub osiedlu, a w szczególności:
- chodniki, ciągi piesze i pieszo – jezdne,
  - ulice wewnętrzne osiedla, parkingi, zatoki postojowe,
  - oświetlenie terenów i ulic,
  - mała architektura i tereny zielone.
2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
- koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym:

- utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
  - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
  - energię elektryczną,
  - podatek od nieruchomości,
  - opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni różnicza się na poszczególne grupy budynków lub osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.
  4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.
  5. Podział kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania ustala Zarząd w drodze uchwały.

#### **D. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni – art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

1. Mienie ogólne stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie są przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję, do wyodrębnienia, jak też są przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców całej spółdzielni, a w szczególności są to:
  - biura administracji,
  - magazyny,
  - warsztaty,
  - pozostałe.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.



## **E. Koszty dostawy mediów energetycznych do poszczególnych lokali**

1. Koszty dostawy mediów energetycznych obejmują w szczególności:
  - > dostawę energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
  - > dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
  - > wywóz nieczystości,
  - > dostawę gazu.
  
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.  
Zasady rozliczania kosztów za dostawę energii cieplnej określa „Regulamin rozliczeń kosztów ogrzewania lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Tucholi”.
  
3. Koszty dostawy wody wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen za zimną wodę i ilości zużytej zimnej wody i wody podgrzanej oraz kosztów odprowadzenia ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen za ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej.  
Zasady rozliczania kosztów zużytej wody w lokalach określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Tucholi”.
  
4. Koszty wywozu nieczystości ustalane są w zł/osobę.  
  
Przy ich ustalaniu bierze się pod uwagę liczbę osób zamieszkałych w danym lokalu. Nadwyżka lub niedobór zaliczek jest rozliczany do końca lutego roku następnego, po roku rozliczeniowym, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danej nieruchomości.
  
5. Koszty gazu ustalane są ryczałtowo w zł/osobę.  
  
Różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami, a faktycznym kosztem rozliczenia gazu, rozliczana jest z użytkownikami lokali do końca lutego roku następnego, po roku rozliczeniowym.

## VI. Ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji

1. Ustalanie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany ekonomiczno – finansowe poszczególnych nieruchomości, uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni, w których określone są:
  - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - koszty eksploatacji mienia spółdzielni,
  - odpis na fundusz remontowy,
  - koszty eksploatacji i utrzymania lokali,

niewzględniające:

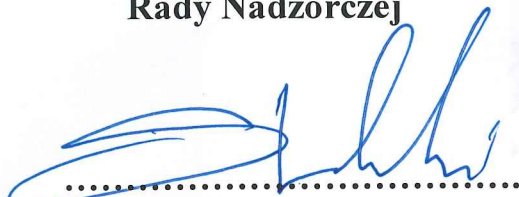
- pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych,
  - pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej – wynik z podziału nadwyżki bilansowej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.
2. Koszt planowanych remontów poszczególnych nieruchomości stanowi podstawę do ustalenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości, uchwała Zarząd Spółdzielni, na podstawie potrzeb remontowych tych nieruchomości, zawartych w rocznym planie remontów.
  4. Opłaty eksploatacyjne użytkownicy lokali wnoszą co miesiąc z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.
  5. Opłaty eksploatacyjne przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art. 4, ust. 1, pkt. 1<sup>1</sup>, 2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  6. Na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  7. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  8. Od wpłat opłat eksploatacyjnych wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

## VII. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM.
3. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego.

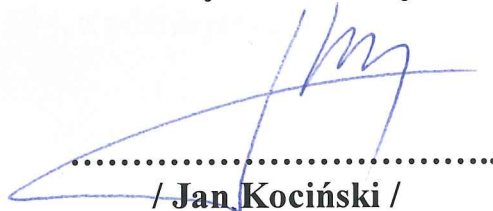
**Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27 września 2012 roku Uchwałą Nr 67/2012 i obowiązuje od dnia uchwalenia, zawiera zmiany uchwalone Uchwałą Nr 66/2015 Rady Nadzorczej z dnia 23 listopada 2015 r.**

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**



.....  
/ Tomasz Skąlecki /

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**



.....  
/ Jan Kociński /