

# **REGULAMIN**

## **ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZRZESZENI” W POZNANIU**

## 1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - 1) koszty eksploatacji i utrzymania wyodrębnionych nieruchomości w częściach przypadających na grunty, budynki i lokale oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - 4) wywóz nieczystości stałych,
  - 5) utrzymanie dźwigów
  - 6) utrzymanie domofonów,
  - 7) dostawę gazu,
  - 8) podatek od nieruchomości
  - 9) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
  - 10) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach,
  - 11) opłaty za wody opadowe i roztopowe.
- 1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 1.3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 2.3.3.
- 1.4. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to ich powierzchnię przyjmuje się zgodnie z przydziałem lokalu lub umową o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, względnie umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 1.5. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach. Liczbę osób ustala się w oparciu o zgłoszenie

zamieszkania albo niezamieszkiwania przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.

## 2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

### 2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

#### 2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- 1) utrzymanie lokali ogólnego użytku oraz lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 2) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
- 3) energię elektryczną zużywaną do oświetlania nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
- 4) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych na inne cele gospodarcze,
- 5) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 6) wynagrodzenia pracowników Spółdzielni wraz ze świadczeniami na ich rzecz,
- 7) pozostałe koszty takie jak: diety Członków Rady Nadzorczej, opłaty bankowe, przeglądy techniczne budynków, usługi prawne, koszty sądowe, opłaty pocztowe, utrzymanie domofonów,
- 8) inne wydatki, nie wymienione w pkt. 1.1. poz. 2 – 11.

#### 2.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

#### 2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążone taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe lub niższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli

sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa lub zmniejsza koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia lub umniejszenia określa się jak w pkt. 2.1.4.

2.1.4. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być większe lub mniejsze niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali zwiększa lub zmniejsza koszty eksploatacji.

Wysokość tych kosztów ustala się w ten sposób, że całość kosztów dzieli się przez powierzchnię całości lokali, stosując tzw. metraż przeliczeniowy przy zastosowaniu następujących przeliczników:

- lokale mieszkalne -  $1\text{m}^2$  pow. użytkowej  $\times 1,0 = 1,0\text{m}^2$   
przeliczeniowy
- lokale użytkowe -  $1\text{m}^2$  pow. użytkowej  $\times 1,5 = 1,5\text{m}^2$   
przeliczeniowy
- garaże -  $1\text{m}^2$  pow. użytkowej  $\times 0,3 = 0,3\text{m}^2$   
przeliczeniowy

a otrzymany wskaźnik mnoży się przez  $\text{m}^2$  przeliczeniowe danego lokalu.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1. Odpisy są ustalane w wysokości zapewniającej realizację planów remontowych przyjętych przez Radę Nadzorczą. Wysokość tych odpisów jest ustalana w złotych na  $\text{m}^2$  odrębne dla każdej wyodrębnionej nieruchomości.

2.2.2. W ramach ustalonej wysokości stawki odpisu mogą być wyodrębnione stawki z przeznaczeniem na wydzielone rodzaje prac remontowych.

2.2.3. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powodują zwiększone potrzeby remontowe należące do obowiązków Spółdzielni, to odpowiednio koryguje się wysokość obciążający dany lokal odpisów.

2.2.4. Wysokość wpływów z tytułu odpisu na fundusz remontowy oraz ponoszone przez Spółdzielnię nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej wyodrębnionej nieruchomości.

2.2.5. Rozliczenia kosztów remontów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.2.6. Zasady naliczania i wykorzystania funduszu remontowego określa „Regulamin Funduszu Remontowego SM „ZRZESZENI” w Poznaniu, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „ZRZESZENI”.

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych zamontowanych w poszczególnych lokalach.

2.3.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane z użytkownikami lokali:

- dla budynków nr 1-20 przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych. Odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody po pierwszym półroczu (koniec czerwca danego roku) dokonywane są przez Pracowników Spółdzielni.

Odczytów wskazań wodomierzy po drugim półroczu (koniec grudnia danego roku) dokonywane są przez użytkownika lokalu i przekazywane do Spółdzielni na drukach uprzednio przez Spółdzielnię dostarczonych. Druk z odczytami wodomierzy zainstalowanych w lokalu winien być dostarczony do Spółdzielni najpóźniej 30 grudnia danego roku.

- dla budynków nr 22-26 przez firmę Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. w okresach rocznych 01 lipca do 30 czerwca roku następnego.

2.3.3. Zaliczkowego obciążania poszczególnych lokali za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dokonuje się według wielkości zużycia w okresie poprzednim.

Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica, między zużyciem faktycznym a zużyciem określonym wstępnie na podstawie zużycia w okresie poprzednim, jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

W przypadku, gdy użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lub nie dostarczają w terminie druków z odczytami wodomierzy, uniemożliwiają odczyt wskazań wodomierzy lub dokonali nieuprawnionej ingerencji w system instalacji wodnej w części wspólnej lub urządzenie pomiarowe lub nie dopuścili do ich wymiany legalizacyjnej, to:

- w przypadku braku wodomierzy, zużycie wody i odprowadzenie ścieków określa się w wysokości  $6\text{m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$ ,
- w pozostałych przypadkach, wysokość opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, na następne półrocze zostanie określona na podstawie zużycia wody za poprzednie półrocze.

2.3.4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach użytkowych dokonywane jest:

- dla lokali w bud. 1-20 co miesiąc przez Spółdzielnię na podstawie odczytów wodomierzy, a w przypadku ich nie zainstalowania, na podstawie ryczałtu.
- dla lokali w bud. 22-26 przez firmę Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o w okresach rocznych w okresach 01 lipca do 30 czerwca roku następnego.

2.3.5. Jeżeli w danej nieruchomości wystąpią różnice pomiędzy odczytem wodomierza głównego budynku (lub sumą odczytów wodomierzy głównych budynków), a sumą odczytów wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach, to różnica ta rozliczana będzie w pozycji zwanej „rozliczeniem różnic wskazań wodomierzy”. Przedmiotowa różnica występująca w danej nieruchomości będzie rozliczana z każdym użytkownikiem wody proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez niego i wykazywana po okresie rozliczeniowym w pozycji „rozliczenie różnic wskazań wodomierzy”.

2.4. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.4.1. Na podstawie Ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. 2018r. p. 1454 z późniejszymi zmianami) koszty wywozu odpadów komunalnych tj. nieczystości stałych wynikają z obowiązku wnoszenia na rzecz Gminy opłat za zagospodarowanie odpadów komunalnych.

2.4.2. Opłaty za zagospodarowanie odpadów komunalnych nalicza się wg zasad określonych w uchwałach Rady Miasta Poznania i Związku Międzygminnego Gospodarki Odpadami Aglomeracji Poznańskiej oraz w oparciu o regulamin przyjęty przez w/w Związek Międzygminny GOAP.

2.5. Koszty utrzymania dźwigów.

2.5.1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór



techniczny nad nimi, zużycie energii elektrycznej, resurs. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach uchwalonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.5.2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.5.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. Dopuszcza się możliwość równomiernego obciążenia, wszystkich lokali mieszkalnych, kosztami eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości w przypadku, gdy będzie to wolą właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących wyodrębnioną własność w tej nieruchomości.

W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji dźwigów może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty utrzymania dźwigów.

2.5.4. Część kosztów utrzymania dźwigów przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.5.5. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu.

Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## 2.6. Koszty utrzymania domofonów

Koszty utrzymania urządzeń domofonowych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami uiszczanymi na rzecz firm konserwujących. Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

## 2.7. Koszty dostawy gazu.

2.7.1. Koszty dostawy gazu do budynku nr 5, który nie jest wyposażony w indywidualne gazomierze, rozlicza się na podstawie odczytu gazomierza zbiorczego.

2.7.2. Rozliczenia kosztów dostawy gazu na poszczególne lokale w tym budynku dokonuje się proporcjonalnie do liczby

osób określonych zgodnie z pkt. 1.5.

## 2.8. Podatek od nieruchomości.

2.8.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na:

- a) podatek od gruntu wchodzący w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali mieszkalnych,
- c) podatek od lokali użytkowych.

2.8.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w pkt. 2.8.1. poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.8.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w pkt. 2.8.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a pkt. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

2.8.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z podatku od nieruchomości we własnym zakresie z gminą.

## 2.9. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.9.1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.9.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

Jeśli charakter użytkowania powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.

2.9.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się we własnym zakresie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.10. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach.

Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości



spółdzielczych określonych w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w pkt. 1.1.

### 2.11. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Opłaty z tytułu odprowadzania wód opadowych i roztopowych Spółdzielnia uiszcza na rzecz Gminy na podstawie Prawa Wodnego.

## 3. Ustalanie opłat za używanie lokali.

- 3.1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale 2, może być pomniejszone o przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- 3.2. 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 ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 3.3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
- 3.4. Koszty z tytułu zajmowania lokali na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale są zajmowane.
- 3.5. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.  
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie z czternastodniowym wyprzedzeniem.  
Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni
- 3.6, Za opłaty, o których mowa w pkt. 3.3., solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu i właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.  
Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

- 3.7. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry, do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 3.8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.  
W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby j.w. co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 3.9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej. Właściciele lokali mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.  
W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego opłaty ponoszone są w dotychczasowej wysokości.
- 3.10. Opłaty za użytkowanie lokali mogą być wnoszone przekazami pocztowymi, przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni lub w wyjątkowych wypadkach w kasie Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej



Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” nr ~~23/2020~~ z dnia ~~14.12.2020~~.