

**WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OCHOTA”**

**REGULAMIN**

**rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
i ustalania opłat za używanie lokali w WSM „Ochota”**

Do użytku wewnętrznego

**WARSZAWA - LISTOPAD - 2010**

REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI  
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003, nr 188, poz. 1848, z późn. zm.),
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003, nr 119, poz. 1116, z późn. zm.),
3. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005, nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009, nr 152, poz. 1223, z późn. zm.),
5. Statut WSM „Ochota”,
6. Uchwały organów statutowych WSM „Ochota”.

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat ponoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie będących członkami, osób bez tytułu prawnego do lokali oraz najemców, użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Pod pojęciem lokale o innym przeznaczeniu rozumie się: lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażach podziemnych wielostanowiskowych.
3. W niniejszym regulaminie gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, osoby

posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami, osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, zobowiązani są wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem mieszkania, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

2. Właściciele lokali zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów związanych z:

- a) utrzymaniem ich lokali,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

3. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali.

4. Koszty ewidencjonowane są w sposób jednolity i usystematyzowany dla wszystkich rodzajów nieruchomości.

5. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem energii cieplnej – rozliczanej sezonami grzewczymi (sezon grzewczy określony został w „Zasadach indywidualnego rozliczania energii cieplnej”).

6. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

8. Mienie Spółdzielni dzieli się na:

- mienie przeznaczone do wspólnego korzystania i wyodrębnienia,
- mienie stanowiące własność Spółdzielni, nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcje do wyodrębnienia w samodzielne nieruchomości.

9. Do mienia Spółdzielni, które nie podlega wyodrębnieniu zalicza się:

- chodniki i ciągi pieszo-jezdne,
- ulice wewnątrz osiedli, parkingi, zatoki parkingowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- małą architekturę i tereny zielone,
- infrastrukturę techniczną służącą do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków,
- budynki (pomieszczenia) Spółdzielni związane z administrowaniem, zarządzaniem,
- nieruchomości niezabudowane służące prowadzeniu własnej działalności gospodarczej Spółdzielni i innej.

10. Za mienie, które należy do Spółdzielni, Spółdzielnia ma prawo pobierać pożytki.

11. Spółdzielnia może uzyskiwać pożytki i inne przychody z:

a. części wspólnych nieruchomości tj. z:

- wynajmu pomieszczeń wspólnych (suszarnie, pralnie, piwnice, strychy, korytarze itp.)
- dzierżawy gruntów,
- wynajmu powierzchni na elementach wspólnych budynków (opłaty za szyldy, reklamy, anteny),
- innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości.

b. własnej działalności gospodarczej obejmującej:

- wynajem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
- dzierżawę gruntów i terenów niezabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni,
- prowadzenie innej działalności gospodarczej w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
- zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni.

12. 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 danej nieruchomości

wspólnej. Uzyskane w ten sposób środki pieniężne Spółdzielnia przeznacza np. na uzupełnienie funduszu remontowego tej nieruchomości w kolejnym roku.

13. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza się, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie, na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (w tym kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości jakim jest odpis na fundusz remontowy przypadający na członków, o wartość którego Rada Nadzorcza winna jest zwiększyć koszty odpisu na fundusz remontowy) oraz prowadzonej działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej.
14. Pożytki i inne przychody z własnej działalności wypracowane przez Biuro Spółdzielni przeznacza się na zasilenie Centralnego Funduszu Remontowego lub funduszu zasobowego Spółdzielni zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.
15. Najemcy, osoby bez tytułu prawnego do lokalu nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w § 2 pkt 12 i 13.
16. Właściciele lokali, posiadacze własnościowego prawa do zajmowanego lokalu oraz osoby bez tytułu prawnego do lokalu uczestniczą w wydatkach na utrzymanie danej nieruchomości w pełnej wysokości, ustalonej na podstawie kalkulacji kosztów.

### § 3

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu (handlowych, usługowych, biurowych, socjalno-kulturalnych, garaży, miejsc postojowych w garażach podziemnych).
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika.

Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowi również powierzchnia przyłączona do danego lokalu w wyniku zabudowy korytarza na podstawie przydziału lub umowy.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się ponadto powierzchnię zajęta na meble wbudowane bądź obudowane.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz innych pomieszczeń znajdujących się poza obrębem mieszkania, a także tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. W przypadku, gdy wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, piwnice, komórki, klatki schodowe, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii i pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane i obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta pod urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
5. Powierzchnie pomieszczeń wspólnych służące kilku użytkownikom (np. wspólny korytarz, urządzenia sanitarne itp.) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali
6. Do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
7. Do powierzchni garażu wolnostojącego zalicza się powierzchnię użytkową konkretnego pomieszczenia garażowego.
8. Do powierzchni miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zalicza się powierzchnię miejsca oznakowanego plus ułamkowy udział w powierzchni ogólnej

danego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

9. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) w danej nieruchomości.
10. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, strychy, dźwigi, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego, wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, administracyjne i pozostałe części nieruchomości.

## II KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### § 4

- 1) Osiedla WSM Ochota działają na zasadzie ograniczonego wewnętrznego rozrachunku gospodarczego i we własnym zakresie pokrywają koszty związane z ich działalnością.
- 2) Koszty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na poszczególne osiedla, nieruchomości. Rozliczanie kosztów następuje w Biurze Spółdzielni.
- 3) Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozliczane są oddzielnie i proporcjonalnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
- 4) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - a) Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania i wyodrębnienia w częściach przypadających na lokale, w tym:
    - koszty eksploatacji podstawowej,

- koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - koszty eksploatacji dźwigów,
  - koszty konserwacji domofonów, videodomofonów, anten zbiorczych,
  - koszty podatku od nieruchomości,
  - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - pozostałe koszty wynikające z innych tytułów.
- b) Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni nie przeznaczonego do wyodrębnienia, w tym:
- koszty eksploatacji bieżącej i utrzymania,
  - koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach spółdzielni,
  - koszty odpisu na fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni,
  - pozostałe koszty wynikające z innych tytułów.
- c) Koszty dostawy mediów do lokali obejmują:
- koszty dostawy energii cieplnej na cele c.o. i c.c.w.,
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
  - koszty dostawy gazu zbiorczego,
  - koszty wywozu nieczystości.

## § 5

Lokale obciąża się kosztami ponoszonymi z tytułu:

1. Kosztów eksploatacji podstawowej obejmujących:
  - a) koszty utrzymania czystości nieruchomości – budynków i terenów związanych z tymi budynkami (koszty rozliczane wg nieruchomości),
  - b) koszty utrzymania czystości nieruchomości - terenów miejskich, które ze względu na odrębne przepisy muszą być sprzątane przez spółdzielnię (koszty wspólne rozliczane wg p.u. lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych),
  - c) koszty ogólne spółdzielni i administracji (rozliczane wg struktury przychodów),
  - d) koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego (rozliczane wg nieruchomości),
  - e) koszty energii elektrycznej części wspólnych z odczytów liczników administracyjnych (rozliczane wg nieruchomości),
  - f) ubezpieczenie nieruchomości (rozliczane wg nieruchomości),



- g) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, w których nastąpiło wyodrębnienie lokalu, przypadające udziałem we współwłasności na lokale stanowiące mienie spółdzielni (rozliczane wg nieruchomości),
- h) koszty utrzymania mienia spółdzielni (rozliczane wg p.u. lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych),
- i) koszty dewastacji (rozliczane wg budynków w danej nieruchomości),
- j) pozostałe koszty wynikające z innych tytułów (np. usuwanie śniegu i sopli z dachów).

2. Kosztów wywozu nieczystości (koszty rozliczane z podziałem na Osiedla, lub indywidualnie dla nieruchomości – budynków mających wyłączny dostęp do komór zsypowych lub altanek śmietnikowych), tj:

- koszty usług wywozu nieczystości,
- koszt dzierżawy pojemników (jeżeli wynika to z umowy),
- koszt wywozu nieczystości osiedlowych (np. liście, wiatrołomy, trawa, kwiaty oraz inne odpady wielkogabarytowe),
- podatek VAT

3. Kosztów remontów zasobów mieszkaniowych (koszty rozliczane wg nieruchomości) obejmujących:

- odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
- odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy od lokali użytkowych,
- odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy od garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy dźwigów.

Odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalany jest w wytycznych do planu gospodarczego na dany rok w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

4. Kosztów eksploatacji dźwigów (koszty rozliczane wg nieruchomości - budynków), tj:

- opłaty za nadzór UDT,
- bieżące koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
- podatek VAT

5. Kosztów konserwacji anten zbiorczych, domofonów i videodomofonów (koszty rozliczane wg lokali, których dotyczą) (z VAT),
6. Kosztów energii cieplnej (zgodnie z *Zasadami indywidualnego rozliczania energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do mieszkań i lokali użytkowych w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania i termostatyczne zawory grzejnikowe*).
7. Kosztów dostawy gazu (koszty rozliczane wg nieruchomości – budynków):
  - zakupu gazu dla celów domowych w przypadku wyposażenia budynku tylko w licznik zbiorczy,
  - podatek VAT
8. Kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków (zgodnie z *Regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnej ciepłej wody do mieszkań, lokali użytkowych, garaży będących w zasobach WSM „Ochota”* , tj;
  - koszt zakupu zimnej wody,
  - koszt odprowadzenia ścieków,
  - podatek VAT
9. Podatku od nieruchomości (nie dotyczy odrębnych własności lokali), (koszty rozliczane wg nieruchomości),
10. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (nie dotyczy odrębnych własności lokali), (koszty rozliczane wg nieruchomości).
11. Kosztów kredytu bankowego (raty i koszty obsługi) przypadającego na lokale mieszkalne i użytkowe, których budowę sfinansowano kredytem bankowym.
12. Zobowiązań spółdzielni z innych tytułów.

## § 6

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe niezależnie od formy własności i posiadanego członkostwa, a także najmu. Dotyczy to również funkcyjnych lokali mieszkalnych oraz zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni i kluby osiedlowe.
2. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków oraz lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych (np. piwnic).
3. Użytkowanie dodatkowych piwnic i schowków podlega opłacie ustalonej przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
4. Do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stosowane są jednostki przeliczeniowe:
  - $m^2$  powierzchni użytkowej lokalu – koszty eksploatacji podstawowej, remontów, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu;
  - osoba – opłata za wywóz nieczystości, koszty eksploatacji dźwigów, dostawę gazu zbiorczego, dostawę wody wodociągowej i odbiór ścieków dla lokali nieopomiarowanych, za podgrzanie wody dla lokali nieopomiarowanych;
  - gniazdko/punkt (szt.) – opłaty za domofony, videodomofony, anteny zbiorcze;
  - $m^3$  – opłata za dostawę wody i odprowadzenia ścieków dla lokali opomiarowanych, za podgrzanie wody;
5. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pokrywane jest przez użytkowników lokali z góry do 15-go dnia miesiąca na wskazany rachunek bankowy spółdzielni.

## § 7

1. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji jest średni roczny koszt w przeliczeniu na  $1m^2$  powierzchni użytkowej.

2. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się poprzez podzielenie globalnej kwoty poniesionych kosztów wg rodzaju przez średnioroczną powierzchnię lokali określonych w § 6 ust. 1. Koszty ustala się oddzielnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych, klubów osiedlowych.

## § 8

1. Średni koszt eksploatacji lokali użytkowych może być wyższy od średniego kosztu eksploatacji zasobów mieszkaniowych ustalonego wg zasad określonych w § 7 ust. 2 z tytułu wyższych kosztów utrzymania tych lokali, wynikających z większej intensywności użytkowania oraz innych kosztów związanych z eksploatacją tych lokali.
2. Wysokość czynszu dla lokali użytkowych w najmie ustalana jest w drodze negocjacji i wynika z indywidualnej umowy najmu.

## § 9

1. Opłaty czynszowe wnoszone przez najemców garaży i miejsc postojowych ustala się wg zasad określonych w § 8 pkt 1 i wynika z indywidualnej umowy najmu.
2. Dodatkowe opłaty z tytułu użytkowania bram wjazdowych, szlabanów, wentylatorni itp. rozliczane są na użytkowników korzystających z miejsc postojowych w danej nieruchomości.

## III ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA, DOSTAW CIEPŁEJ WODY, ZIMNEJ WODY i ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW, DOSTAW GAZU ZIEMNEGO

## § 10

Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe wg poniesionych kosztów zakupu energii cieplnej, zgodnie z zasadami indywidualnego rozliczania energii cieplnej, uchwalonymi przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

## § 11

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu wg poniesionych kosztów zakupu, zgodnie z Regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, uchwalonym przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

## § 12

1. W budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu ziemnego, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych do zamieszkania.

## IV ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW

## § 13

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się tylko w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.
2. W celu ustalenia wysokości stawki opłat za dźwigi dla lokali użytkowych, średni roczny koszt eksploatacji dźwigów osobowych, przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali obsługiwanych przez dźwig, może być zwiększony proporcjonalnie do intensywności użytkowania dźwigów.
3. Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie będące członkami Spółdzielni, właściciele, osoby bez tytułu prawnego do lokalu i najemcy lokali mieszkalnych, pokrywają koszty eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości w przeliczeniu na 1 osobę.

4. Członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a także osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie będącym członkami Spółdzielni, koszty eksploatacji dźwigów osobowych dla lokali położonych na I piętrze pomniejsza się o 50%, natomiast dla lokali położonych na parterze, kosztów nie nalicza się.
5. Właściciele, osoby bez tytułu prawnego do lokalu, najemcy, koszty eksploatacji dźwigów osobowych pokrywają w 100% niezależnie od położenia lokalu w budynku.

#### V ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZBIORCZYCH ANTEN RADIOWO-TELEWIZYJNYCH, URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH I VIDEODOMOFONOWYCH

##### § 14

1. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej rozlicza się na lokale wyposażone w instalacje, proporcjonalnie do liczby posiadanych gniazd antenowych.
2. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego w danej nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów urządzeń videodomofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia videodomofonowego w danej nieruchomości

#### VI OPŁATY ZA WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

##### § 15

1. Zaliczkę za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w lokalu.  
Rozliczenie następuje po zakończeniu roku kalendarzowego, według liczby osób zgłoszonych do zamieszkania.

2. Zaliczkę za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych ustala się w podziale na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Dla lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą spółdzielni.

## VII DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA I OŚWIATOWA

### § 16

Koszty działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej obejmują:

- wynagrodzenia i narzuty pracowników klubów osiedlowych,
- odpisy na fundusze specjalne,
- koszty utrzymania pomieszczeń klubów,
- koszty imprez kulturalnych, sportowych i oświatowych,
- koszty ogniska przedszkolnego,
- koszty prowadzenia kół zainteresowań,
- koszty działalności Klubów Seniora.

Koszty rozliczane są w ramach działalności nieobjętej zwolnieniem podatkowym.

## VIII ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

### § 17

1. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego, na warunkach najmu, lokali funkcyjnych oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni.

2. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych w odniesieniu do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego regulują przepisy określające zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.
3. Spłatę zobowiązań długoterminowych określają inne przepisy prawne.

## IX ROZLICZENIE POZOSTAŁYCH KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIEUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH I SPÓŁDZIELNI

### § 18

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością spółdzielni, w tym:
  - koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych, w tym za energię zużytą na cele administracyjne,
  - koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnych,
  - koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości,
  - podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów liczone odrębnie dla każdej nieruchomości według powierzchni działek,
  - koszty ubezpieczenia majątkowego – według polisy ubezpieczeniowej,
  - koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości,
  - koszty dewastacji części wspólnych nieruchomości,
  - pozostałe koszty wynikające z innych tytułów.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:
  - a) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.
  - b) wyodrębnione w sposób określony w pkt. „a” koszty dotyczące lokali stanowiących własność spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach własnościowego prawa, lokatorskiego prawa i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.



## X USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 19

Opłata eksploatacyjna obejmuje:

- koszty eksploatacji podstawowej,
- koszty remontów zasobów mieszkaniowych,
- koszty eksploatacji dźwigów,
- koszty konserwacji domofonów i videodomofonów, anten zbiorczych,
- podatek od nieruchomości,
- opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu.

### § 20

1. Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali, właściciele lokali, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie będące członkami spółdzielni, osoby bez tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego wnoszą opłaty na pokrycie:
  - kosztów wymienionych w § 5, rozliczane odpowiednio na m<sup>2</sup>, na osoby zamieszkałe w lokalu z zastrzeżeniem, że lokale wyposażone w wodomierze rozliczane są według wskazań urządzeń pomiarowych,
  - spłaty rat kredytu i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynku, w którym usytuowany jest lokal.
2. Koszty dewastacji rozliczane będą w okresach rocznych poprzez obciążenie poszczególnych lokali w budynkach w danej nieruchomości wg powierzchni użytkowej lokalu.

### § 21

1. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu na pokrycie kosztów eksploatacji łącznie z odpisami na fundusze wynikające z właściwych tytułów.
2. Wysokość czynszu najmu ustala Zarząd, przy czym czynsz nie może być niższy niż koszty własne spółdzielni.
3. Od najemców lokali użytkowych – oprócz stawek czynszu pobiera się opłaty:

- za wodę pobieraną z miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków,
  - za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz eksploatację dźwigów i innych kosztów ponoszonych przez spółdzielnię.
4. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni oraz lokali funkcyjnych obowiązują zasady wymiaru opłat określone w § 2.
5. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne spółdzielni oraz funkcyjne mieszkania gospodarzy domów pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

## § 22

Opłatę miesięczną za zajmowanie lokalu, ustaloną w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez jednostkę rozliczeniową zaokrągla się według zasad matematycznych do 1 grosza.

## § 23

Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych oraz termin wnoszenia tych opłat określa Regulamin porządku domowego i używania lokali.

## § 24

W przypadku, gdy w budynku zainstalowane są zbiorcze urządzenia pomiarowe, bez indywidualnych, naliczanie obciążeń za zużyte media dokonywane jest zaliczkowo i rozliczane w ciągu 30 dni roboczych po zamknięciu roku obrachunkowego.

## § 25

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.11.2010 Uchwałą nr 28/2010.