

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania**  
**opłat za używanie lokali**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku**

**I. Podstawa prawna**

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 11 16 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami).

**II. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni i właścicieli lokali mieszkalnych

**§ 2**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i garaży, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni

**§ 3**

Regulamin obowiązuje :

- członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali,
- osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
- członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

**§ 4**

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych obejmuje:

- 1) eksploatację i utrzymanie lokalu (energia cieplna do ogrzania lokalu i podgrzanie



- wody w lokalu, zimna woda i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości)  
2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,  
3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,  
4) remonty zasobów.

## § 5

Opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni służą pokrywaniu:

- kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
- kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię
- kosztów zarządzania nieruchomościami,

## § 6

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem zgodnie z zasadami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
2. Pożytkami i innymi przychodami w nieruchomości wspólnej w szczególności są:
  - przychody z reklam na nieruchomości,
  - wynajem pomieszczeń wspólnych,
  - wynajem dodatkowych pomieszczeń,
  - czynsz dzierżawny za grunty w danej nieruchomości

## § 7

Przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni w przeliczeniu na udział lub na inne cele zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej Spółdzielni.

## § 8

Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej. Wynik ten będący nadwyżką lub stratą podlega rozliczeniu zgodnie z zasadami ustalonymi w § Statucie SM Kłodzko Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

## § 9

1. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu

2

zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego, Statutu oraz innych postanowień.

Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz z przychodów z działalności Spółdzielni.

### III. Jednostki rozliczeniowe

#### § 10

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- liczba osób zamieszkujących w lokalu,
- mieszkanie (lokal),
- udział w nieruchomości wspólnej,
- wskazania urządzeń pomiarowych i inne jednostki rozliczeniowe.

#### § 11

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych /art. 42 ust.1 pkt.6 / określona jest w uchwałach Zarządu dotyczących ustanowienia odrębnej własności w danej nieruchomości.

#### § 12

Do ustalenia wysokości opłat w zależności od liczby zamieszkałych osób stosuje się następujące zasady:

- 1) obowiązek zgłaszania ilości przebywających osób w lokalu spoczywa na członku spółdzielni lub właścicielu lokalu,
- 2) nie pobiera się opłat od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż trzy miesiące pod warunkiem zgłoszenia tego faktu Spółdzielni, poprzez złożenie dokumentów to potwierdzających
- 3) zgłoszenie zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu poprzedza dopełnienie określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywanie obowiązku meldunkowego,
- 4) zgłoszenie zmiany liczby osób jest uwzględnione przy ustaleniu nowej opłaty od miesiąca następującego po zgłoszeniu
- 5) w przypadku nie zgłoszenia do zamieszkania żadnej osoby w danym lokalu mieszkalnym, opłatę za lokal w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest liczba osób zamieszkujących w lokalu, ustala się na poziomie opłat za 1 osobę (nie dotyczy zużycia wody)

#### § 13

Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej to udział ten określa się w części ułamkowej wynikającej z Uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości /powierzchnia użytkowa lokalu do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości /.

#### § 14

Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozumie się: wodomierze, gazomierze, podzielniki kosztów.

### IV. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

#### § 15

1. W planie gospodarczo - finansowym, Spółdzielnia określa przewidywany poziom kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Plan wydatków z Funduszu remontowego sporządza się w podziale na poszczególne nieruchomości.
3. Wysokość jednostkowych składników opłat eksploatacyjnych, ustala Zarząd Spółdzielni, który zatwierdza następnie Rada Nadzorcza.

#### § 16

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy z wyłączeniem rozliczenia ciepła, dla którego jest to sezon grzewczy.
2. Zasady rozliczenia zimnej wody oraz kosztów ciepła określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególnych nieruchomościach.

#### § 17

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości obejmują:

- 1) utrzymanie dźwigów,
- 2) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenu,
- 3) fundusz remontowy,
- 4) wywóz nieczystości,
- 5) zużycie gaz,
- 6) koszty centralnego ogrzewania,

- 7) koszty stałe mocy i przesyłu,
- 8) koszty podgrzania wody,
- 9) wodę zimną i ściek,
- 10) opłatę abonamentową,
- 11) zużycie energii elektrycznej na potrzeby części wspólnych,
- 12) domofony.

## § 18

### 1. Koszty ogólne zarządzania nieruchomościami obejmują między innymi:

- wydatki na utrzymanie Rady Nadzorczej
- bezosobowy fundusz płac
- osobowy fundusz płac pracowników administracji Spółdzielni
- narzuty na wynagrodzenia
- ubezpieczenie majątku Spółdzielni
- delegacje pracowników Spółdzielni
- służbowe rozmowy telefoniczne
- ryczałty na samochody uprawnionych pracowników Spółdzielni
- amortyzacja majątku trwałego
- kursy i szkolenia
- materiały biurowe i koszty roznoszenia korespondencji
- konserwacja i naprawa sprzętu komputerowego i kserokopiarki
- opłaty bankowe
- odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych
- rozmowy z telefonów komórkowych uprawnionych pracowników Spółdzielni
- badanie bilansu
- wydatki na BHP
- prenumerata prasy
- centralne ogrzewanie lokali biurowych
- ogłoszenia w prasie /przetargi/
- druk książeczek opłat eksploatacyjnych
- energia elektryczna zużywana na potrzeby lokali biurowych
- koszty Walnego Zgromadzenia
- pozostałe koszty związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi.

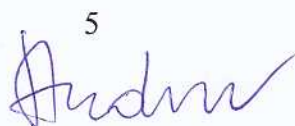
### 2. Koszty utrzymania mienia ogólnospółdzielczego obejmują:

- koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
- sprzątanie i utrzymanie terenów zielonych
- remonty i konserwacja nieruchomości
- pozostałe koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni,

### 3. Jednostką rozliczeniową rozliczania kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych jest udział lokalu w nieruchomości.



5



### § 19

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz na remonty zarządzanych przez siebie nieruchomości na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, niezbędnych do utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym dokonując:
  - odpisu na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
  - odpisu na fundusz remontowy od lokali użytkowych,
  - odpisu na fundusz remontowy na utrzymanie mienie ogólnospółdzielczego
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wynika z wytycznych do planu gospodarczego na dany rok.
5. Odpis na fundusz remontowy ewidencjonuje się dla poszczególnych nieruchomości i rozlicza się w skali całej Spółdzielni.
6. Zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. W przypadku remontów służących kilku nieruchomościom podział wydatków dokonywany jest proporcjonalnie do struktury powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości
8. Wpłaty na fundusz remontowy dla osób niebędących członkami Spółdzielni są corocznie korygowane /zwiększane / o wysokość nadwyżki bilansowej przeznaczanej na zwiększenie funduszu remontowego
9. Zasady rozliczenia funduszu remontowego w ramach poszczególnych nieruchomości określa regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

### § 20

Rozliczenia kosztów nieczystości stałych dokonuje się na podstawie zawartych umów z firmami zajmującymi się wywozem śmieci, a jednostką rozliczeniową jest ilość osób zamieszkująca dany lokal

### § 21

Rozliczenia kosztów dostawy gazu w lokalach niewyposażonych w gazomierze odbywa się na podstawie faktur wystawianych przez Gazownię na poszczególne budynki. Jednostką rozliczeniową jest liczba osób zajmujących dany lokal.

### § 22

Zasady rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o, podgrzania wody

6

oraz dostawy wody i odprowadzenie ścieków, koszty stałe mocy i przesyłu dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są uregulowane w odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

## V. Ustalanie opłat za używanie lokali

### § 23

1. Organem właściwym dla ustalania opłat eksploatacyjnych jest Rada Nadzorcza, za wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala Zarząd Spółdzielni i następnie zatwierdza je Rada Nadzorcza w formie uchwały
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu i opłat za używanie lokali.
4. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania dokonywane jest według zasad określonych w dziale IV skorygowane o pożytki z danej nieruchomości.

### § 24

1. W przypadku utraty tytułu prawnego do tych lokali dotychczasowe opłaty eksploatacyjne zostają zastąpione odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
2. Wysokość odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
3. Odszkodowanie to powinno odpowiadać wysokości czynszu najmu, jaki Spółdzielnia mogłaby uzyskać gdyby wynajęła dany lokal, a nadto obejmować powinna sumę następujących składników opłat eksploatacyjnych: wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, gaz, wodę ciepłą i zimną, energię elektryczną zużywaną w częściach wspólnych nieruchomości oraz inne które zostaną wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej do opłat eksploatacyjnych

### § 25

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni /w przypadku lokali spółdzielczych lokatorskich/, a w przypadku lokali spółdzielczych własnościowych oraz stanowiących odrębną własność z chwilą zmiany właściciela.
4. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

7

## § 26

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 -go każdego miesiąca .
2. W odniesieniu do najemców, termin wnoszenia czynszów najmu określa umowa najmu, w przypadku gdy umowa go nie określa jest to 20 dzień każdego miesiąca
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.
4. Zarząd Spółdzielni może na wniosek zadłużonego członka oraz osób nie będących członkami w uzasadnionych przypadkach zmienić warunki płatności przesuwając termin spłaty lub rozkładając na raty spłatę należnych opłat.
5. Użytkownik lokalu nie może sam potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma natomiast prawo zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.

## § 27

Terminy powiadomień o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych reguluje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 28

W przypadku braku określenia tytułu wpłaty przez wpłacającego przy równoczesnym istnieniu zaległości, Spółdzielnia dokonaną wpłatę zaliczy zgodnie z § 138 Statutu Spółdzielni.



8

