

## TEKST JEDNOLITY

### Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz” w Olsztynie

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy nie obejmuje problematyki rozliczeń kosztów energii cieplnej, która jest szczegółowo unormowana w oddzielnym „Regulaminie rozliczeń kosztów ciepła dostarczanego do lokali na cele ogrzewania i podgrzewania wody”.
3. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
  - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - najemcę lokalu mieszkalnego,
  - niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego

##### § 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:
  - 1) koszty eksploatacji,
  - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - 4) dostawę gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze
  - 5) wywóz nieczystości stałych,
  - 6) koszty energii elektrycznej ogólnego użytku tj. oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, przyległych terenów i ogrzewania klatek schodowych i piwnic ,
  - 7) utrzymanie domofonów,
  - 8) podatek od nieruchomości,
  - 9) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
  - 10) utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są oddzielnie dla każdej nieruchomości.

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

W przypadku, gdy po zatwierdzeniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.

3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się dla każdej nieruchomości w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### § 3

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w ust. 2 i ust. 3, jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty:
  - a) Dostaw gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu. W przypadku, gdy w mieszkaniu nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
  - b) wywozu nieczystości stałych rozliczane są proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu lub do ilości wody zużywanej w lokalu, zgodnie z systemem naliczania opłat za gospodarowanie odpadami w danej gminie.
3. Koszty :
  - a) zużycia energii elektrycznej na ogrzewanie klatek schodowych i piwnic,
  - b) utrzymania domofonówrozliczane są na poszczególne lokale , niezależnie od charakteru lokalu , jego powierzchni czy liczby zamieszkujących osób.
4. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali, w części dotyczącej kosztów wyszczególnionych w ust. 2. Korekta następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym dokonano zgłoszenia.
5. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze dokonuje się wg wskazań tych urządzeń. Zasady rozliczania tych kosztów uregulowane są w rozdziale IV niniejszego regulaminu.

### § 4

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (z uwzględnieniem aktualnie obowiązującej Polskiej Normy ) bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego 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%.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii i pawlaczy.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz przez meble wbudowane lub obudowane.

## § 5

1. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych oddanych do użytku po wejściu w życie niniejszego regulaminu, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według pomiaru z natury (z uwzględnieniem aktualnie obowiązującej Polskiej Normy).
2. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych oddanych do użytku przed wejściem w życie niniejszego regulaminu przyjmuje się dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi według powierzchni uwidocznionej w decyzji o przydziale mieszkania lub w umowie ustanawiającej spółdzielcze prawo do lokalu, albo według pomiarów wynikających z przeprowadzonej inwentaryzacji.
3. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.
4. W przypadku zwiększenia (np. w drodze zabudowy części korytarza) powierzchni lokalu – następuje korekta powierzchni użytkowej lokalu obliczonej dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI

### § 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych obejmują:
  - a) Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, które są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości,
  - b) Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni. W szczególności są to:
    - budynki administracji Spółdzielni
    - lokale Spółdzielni
    - nieruchomości niezabudowane,
    - chodniki, ciągi pieszo jezdne.
  - c) koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmujące koszty mediów.
2. 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.

Na koszty te składają się :

  - a) koszty utrzymania czystości – sprzątanie i odśnieżanie terenów należących do danej nieruchomości, konserwacja i odnawianie zieleni,
  - b) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
  - c) koszty konserwacji,
  - d) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności)
  - e) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów (nie dotyczy właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności),
  - f) koszty ogólnoadministracyjne,
  - g) ubezpieczenie majątku,
  - h) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

- Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się:
    - a) koszty utrzymania czystości – sprzątanie i odśnieżanie terenów stanowiących mienie Spółdzielni, konserwacja i odnawianie zieleni,
    - b) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
    - c) koszty konserwacji,
    - d) koszty energii elektrycznej przeznaczonej m.in. na oświetlanie terenów Spółdzielni,
    - e) podatek od nieruchomości,
    - f) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
    - g) koszty ogólnoadministracyjne,
    - h) ubezpieczenie majątku,
    - i) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
  5. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się :
    - a) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
    - b) koszty dostawy gazu sieciowego,
    - c) koszty wywozu nieczystości stałych.Sposób rozliczania ww. mediów opisany jest w części IV, V i VI niniejszego regulaminu.

### III. ROZLICZANIE ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

#### § 7

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisami art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.  
Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy :
  - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - b) osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży,
  - c) członków Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
  - d) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
  - e) osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.,
3. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w ust. 2 odpisami na fundusz remontowy ustalane są według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Fundusz remontowy w trakcie roku obrachunkowego może być zasilany z :
  - a) nadwyżki bilansowej na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,

- b) dodatkowego odpisu na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
6. Nie wykorzystane środki lub przekroczone z funduszu remontowego w ciągu roku obrachunkowego przechodzą na rok następny.

#### **IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

##### § 8

1. Dostawca wody obciąża Spółdzielnię kosztami:
  - a) dostawy wody,
  - b) odprowadzenie ścieków,
  - c) abonamentu.Wyżej wymienione koszty rozliczane są z użytkownikami lokali w kwartalnym rozliczeniu zużycia wody.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia i odprowadzenia ścieków jest kwartał.
3. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są zdalnie drogą radiową.  
Kosztami zdalnego odczytu wodomierzy obciążani są użytkownicy lokali przy kwartalnym rozliczeniu zużycia wody.
4. Za lokal opomiarowany (wyposażony w wodomierze) uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy Prawo o miarach, to znaczy posiadające:
  - a) ważną cechą legalizacyjną zgodną z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli. Okres ważności legalizacji zarówno dla wodomierzy zimnej jak i ciepłej wody wynosi 5 lat, jest liczony od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana,
  - b) nienaruszoną plombę SM „Perkoz” na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
  - c) dokumentację montażową sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni,
  - d) podłączenie do systemu zdalnego odczytu.
5. Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków wnosi się miesięcznie w formie zaliczek. Opłaty zaliczkowe za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustala Rada Nadzorcza lub Zarząd Spółdzielni.
6. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może ustalić wysokość zaliczek na wodę i odprowadzenie ścieków do wysokości przewidywanych kosztów w następnych miesiącach.
7. Zarząd Spółdzielni może ustalić wysokość zaliczkowej opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalu, na podstawie kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym.
8. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się ilość zużytej wody i odprowadzenia ścieków w formie ryczałtu miesięcznego. Dla:
  - a. lokali mieszkalnych liczony od lokalu za 15 m<sup>3</sup> wody zimnej i odprowadzenia ścieków, w tym za 7,5 m<sup>3</sup> wody do podgrzania,
  - b. lokali użytkowych liczony od lokalu za 15 m<sup>3</sup> wody zimnej i odprowadzenia ścieków, w tym za 7,5 m<sup>3</sup> wody do podgrzania,
  - c. lokali użytkowych, w których prowadzone są zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, restauracje, sklep rybny itp. miesięczny ryczałt zwiększa się o 100%.
9. Cenę za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz abonament ustala dostawca wg obowiązującej taryfy.

## § 9

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenie ścieków dokonywane jest w oparciu o odczyty wodomierzy indywidualnych oraz ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków ustaloną w formie miesięcznego ryczału.
2. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach z uwzględnieniem ilości zużytej wody ustalonej w formie ryczału, stanowi wodę niezbilansowaną.
3. Rozliczenia wody niezbilansowanej dokonuje się w stosunku do ilości lokali w budynku lub zespole budynków. Kosztami wody niezbilansowanej obciąża się lokale opomiarowane i nieopomiarowane.
4. Na pokrycie kosztu wody niezbilansowanej ustala się „opłatę za wodę niezbilansowaną” w wymiarze miesięcznym w złotych za lokal w ryczałtowej wysokości, ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Opłata podlega rozliczeniu.
5. W przypadku braku odczytu wodomierzy lub niesprawności wodomierzy, podstawą ustalenia opłaty jest symulacja średniego zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy, albo inny okres mogący służyć jako podstawa symulacji.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia wszelkich uszkodzeń wodomierzy i plomb. Koszty naprawy, wymiany wodomierzy obciążają użytkownika lokalu. Po naprawie należy niezwłocznie zgłosić urządzenie do ponownego zaplombowania.
7. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, abonamentu, wody niezbilansowanej, kosztów zdalnego odczytu wodomierzy dokonywane jest przez Spółdzielnię do 30 dni po upływie kwartału, którego dotyczy rozliczenie.
8. Różnica powstała w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych, o których mowa w § 8 ust.5 i w § 9 ust.4 w stosunku do należnych opłat wynikających z kwartalnego rozliczenia zużycia wody jest rozliczana następująco:
  - a) nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych należności z tytułu opłata za używanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami – na poczet zadłużenia,
  - b) niedopłata zostaje zaliczona na obciążenie konta opłat za użytkowanie lokalu i winna być uregulowana w ciągu 14 dni.
9. Koszty wymiany wodomierzy obciążają użytkownika lokalu. Zlecenie wymiany wodomierzy w budynku, w imieniu użytkowników lokali, wykonuje Spółdzielnia.
10. Użytkownik lokalu, w którym zainstalowano wodomierze jest obowiązany udostępnić lokal służbom technicznym w celu kontroli stanu wodomierzy, plomb lub instalacji.
11. W przypadku:
  - a) odmowy udostępnienia odpowiednim służbom dostępu w celach określonych w ust.10,
  - b) ingerencji w układ pomiarowy,
  - c) przeróbki instalacji wodociągowej,
  - d) nie dokonania wymiany lub legalizacji wodomierzy, które straciły ważną cechę legalizacyjną, a którą to wymianę w budynku przeprowadzono na zlecenie Spółdzielni, użytkownik lokalu zostaje obciążony kosztami przywrócenia instalacji do stanu sprawności, a naliczenie opłaty za zużycie wody nastąpi na podstawie § 8 ust.8.

## V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO

### § 10

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze budynkowe, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane na wskazane w fakturach zakupu budynki lub zespoły budynków.

2. W ramach opłat za użytkowanie lokali użytkownicy lokali obciążani są opłatami zaliczkowymi za zużycie gazu liczonymi w zł/osobę miesięcznie. Wysokość opłat zaliczkowych zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów zużycia gazu. Jeżeli w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, do naliczenia opłaty zaliczkowej przyjmuje się jedną osobę.
3. Po zakończeniu roku kalendarzowego i sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok, dokonuje się rozliczenia kosztów zużycia gazu w poszczególnych budynkach. Roczne koszty zakupu gazu rozlicza się w stosunku do liczby mieszkańców danego budynku lub zespołu budynków na dzień 31 grudnia. Jeżeli w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
4. Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia gazu jest użytkownik lokalu, który na dzień rozliczenia zajmuje dany lokal.

## **VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH (GOSPODARKI ODPADAMI KOMUNALNYMI)**

### § 11

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ponoszone na rzecz gmin, w których zlokalizowane są zasoby Spółdzielni i nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię oraz koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych, wykraczających poza zakres i harmonogram wywozu odpadów ustalony przez odpowiednią gminę.
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są opłatami niezależnymi od Spółdzielni i ustala się je oddzielnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w sposób obowiązujący jako prawo lokalne na terenie danej gminy, na której znajdują się lokale.
3. Koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych, wykraczających poza harmonogram wywozu odpadów ustalony przez odpowiednią gminę, koszty wywozu odpadów komunalnych wykraczających poza zakres systemowej gospodarki odpadami realizowanej przez gminę, a także koszty dzierżawy pojemników i wiat śmietnikowych zaliczane są w koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości.
4. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi stanowi opłata wnoszona do gminy i ustalona wg obowiązujących uchwał.  
W zależności od obowiązującego w danej gminie sposobu naliczania opłaty, jest ona określana jako:
  - a) iloczyn liczby mieszkańców w poszczególnych budynkach i stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (zł/osobę/m-c) ustalonej wg uchwały gminy,
  - b) iloczyn ilości zużytej wody w danej nieruchomości i stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (zł/m<sup>3</sup>). Ilość zużytej wody z nieruchomości do niniejszych celów określa się jako średniomiesięczne zużycie wody w okresie ostatnich kolejnych 12 miesięcy, ujęte w fakturach wystawionych przez przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne.Koszty gospodarki odpadami komunalnymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.  
Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi pokrywane są przez mieszkańców nieruchomości i odrębnie rozliczane.
5. W zależności od obowiązującego w danej gminie sposobu naliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, opłata dla lokali mieszkalnych stanowi:
  - a) iloczyn liczby mieszkańców zamieszkujących dany lokal i stawki opłaty za odbiór odpadów (zł/osobę/m-c) ustalonej uchwałą gminy,
  - b) zaliczkę na opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jako iloczyn prognozowanej ilości zużytej wody w danym lokalu i stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (zł/m<sup>3</sup>) ustalonej uchwałą gminy.

W przypadku stwierdzenia istotnej różnicy między prognozowanym, a faktycznym zużyciem wody w danym lokalu (po zakończeniu okresu rozliczeniowego), Zarząd może ustalić wysokość zaliczkowej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie faktycznego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.

6. Rozliczenie zaliczki na opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w § 11 ust.5 lit.b), dokonywane jest przez Spółdzielnię do 30 dni po upływie okresu, którego dotyczy rozliczenie.

Dla każdej nieruchomości odrębnie ustala się stawkę opłaty pokrywającą koszty określone w § 11 ust.4 lit.b), wg poniższego wzoru:

**Stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (do celów rozliczenia) =** koszty wniesionej do gminy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi / ilość zużytej wody w nieruchomości w okresie rozliczeniowym wg wskazań wodomierzy indywidualnych.

Rozliczenia zaliczkowej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dokonuje się na podstawie ustalonej powyżej stawki oraz ilości wody zużytej w lokalu w okresie rozliczeniowym.

7. Różnica powstała w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych, o których mowa w § 11 ust. 5 lit.b) i ust.6 jest rozliczana następująco:
  - a) nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych należności z tytułu opłat za używanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami – na poczet zadłużenia,
  - b) niedopłata zostaje zaliczona na obciążenie konta opłat za użytkowanie lokalu i winna być uregulowana w ciągu 14 dni.
8. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się jako iloczyn przeciętnej normy zużycia wody (norma zużycia określona w uchwale Rady Miasta), ilości osób zamieszkujących w lokalu i obowiązującej stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W/w opłata nie podlega rozliczeniu
9. W odniesieniu do lokali użytkowych obciążenia kosztami gospodarowania odpadami komunalnymi dokonuje się wg zasad funkcjonujących w danej gminie.

## **VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ OGÓLNEGO UŻYTKU.**

### § 12

1. Koszty zakupu energii elektrycznej ewidencjonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości i obejmują :
  - a) energię zużytą na oświetlenie klatek schodowych , piwnic, pralni, suszarni ,
  - b) energię zużytą na oświetlenie przyległych terenów,
  - c) energię zużytą na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomościach przy ul. Kanta 17, 19, Jarockiej 60, 62,64, i Jarockiej 68, 70, 72 w Olsztynie,
  - d) energię zużytą w wymiennikowniach w nieruchomościach Hanowskiego 9, Janowicza 6 i 8, Mroza 13, Pstrowskiego 18, 18A, 18B, 18C i Turowskiego 8 w Olsztynie, oraz w kotłowni gazowej w nieruchomości przy ul. Zielonej 6 w Olsztynie.
  - e) energię zużytą w garażach.
2. Koszty zakupu energii elektrycznej zużytej na oświetlenie klatek schodowych, piwnic, pralni i suszarni rozlicza się na powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
3. Koszty zakupu energii elektrycznej na oświetlenie przyległych terenów rozlicza się na ogólną powierzchnię lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży w danej nieruchomości.



4. Koszty zakupu energii elektrycznej zużytej na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku rozlicza się w stosunku do ilości lokali mieszkalnych w danym budynku.
5. Koszty zakupu energii elektrycznej zużytej w wymiennikowniach i kotłowniach gazowych rozlicza się na ogólną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach w danej nieruchomości.
6. Koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby garaży rozlicza się na powierzchnię użytkową garaży w obrębie danej nieruchomości.

Koszty rozlicza się według zasad :

- a) w garażach opomiarowanych wg wskazań urządzeń pomiarowych. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy urządzeniem pomiarowym głównym a urządzeniami pomiarowymi w garażach , różnicę kosztów rozlicza się na powierzchnię użytkową tych garaży.
- b) w garażach nieopomiarowanych - koszty zużycia energii wg wskazań urządzenia pomiarowego głównego na te garaże rozlicza się na powierzchnię użytkową tych garaży.

## **VIII. KOSZTY UTRZYMANIA DOMOFONÓW**

### **§ 13**

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie na każdy lokal , niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkujących osób.

## **IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 14**

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.  
Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek podatku dotyczących lokali użytkowych.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich nieruchomości indywidualnie z gminą.
5. W odniesieniu do lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego koszty podatku od nieruchomości stanowią odrębny składnik opłat za używanie lokali.

## **X. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW**

### **§ 15**

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

3. Opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów nie obciąża się lokali położonych w budynkach znajdujących się na gruncie nie będącym w wieczystym użytkowaniu.

## **XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OKREŚLONYCH BUDYNKACH LUB OSIEDLACH**

### § 16

1. W ramach ewidencji księgowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w § 6 ust. 4 niniejszego regulaminu.
2. Koszty wymienione w ust. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, do których ustanowione są tytuły prawne do lokalu (oraz zajmowane bez tytułu prawnego) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## **XII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

### § 17

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w poprzednich rozdziałach regulaminu, może być pomniejszone o:
  - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
  - 2) przysługujący właścicielom lokalu udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni nie mają prawa do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
4. W odniesieniu do składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu podstawę do obciążenia opłatami za używanie lokalu stanowi powierzchnia danego lokalu uwidoczona w decyzji o przydziale lokalu lub w umowie ustanawiającej prawo do lokalu, bądź wynikająca z przeprowadzonej inwentaryzacji powierzchni lokali.
5. Ustalone w planie gospodarczo-finansowym gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty eksploatacji, konserwacji, wywozu nieczystości, podatków lokalnych oraz odpisów na fundusz remontowy planowane na dany rok kalendarzowy rozlicza się na wszystkie lokale zajmowane:
  - a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
  - b) na warunkach najmu,
  - c) na warunkach prawa odrębnej własności,
  - d) bez tytułu prawnego.

W wyniku rozliczenia ww. kosztów Rada Nadzorcza Spółdzielni zatwierdza jednostkowe stawki opłat za używanie lokali liczone w zł/m<sup>2</sup> lub zł/osobę i zatwierdza wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale, zgodnie z przepisami Statutu Spółdzielni i niniejszego regulaminu.

6. Opłaty dotyczące kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości (w miejscowościach gdzie opłaty liczone są inaczej niż od osób), ustalone są zaliczkowo w oparciu o zasady ustalane w rozdz. IV i VI niniejszego regulaminu, a następnie rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali wg faktycznych kosztów obciążających te lokale.

#### § 18

1. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu lokalu. Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych przez Spółdzielnię, określają ogólnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego. Od najemcy lokalu użytkowego, oprócz stawek czynszów najmu pobierane są opłaty z tytułu poniesionych kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody. Ponadto oddzielnie najemca może być obciążany za zużycie wody zimnej i energię elektryczną, jeżeli koszty z tego tytułu nie zostały uwzględnione w stawce czynszu najmu, a lokal posiada indywidualne olicznikowanie energii elektrycznej i wody.
2. Osoby użytkujące garaże (lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych) wnoszą opłaty w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą lub Zarząd Spółdzielni, na podstawie uchwalonego na dany rok planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni. Opłaty te naliczane są w zł/m<sup>2</sup> i uwzględniają:
  - a) odpis na fundusz remontowy w wysokości stawki uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
  - b) podatek od nieruchomości wg stawki uchwalonej na dany rok przez Rady Miast,
  - c) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - d) inne koszty wymienione w planie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Osoby zajmujące mieszkania bez tytułu prawnego, obciążane są opłatami pokrywającymi koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg tych samych zasad co członkowie Spółdzielni.
4. Byli najemcy lokali użytkowych, którzy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu nie przekazali lokalu do dyspozycji Spółdzielni, obciążani są za okres bezumownego korzystania z lokalu odszkodowaniami w wysokości 200% poprzednio obowiązującego czynszu najmu.

#### § 19

1. Opłaty za używanie lokali powinny być zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni uiszczane co miesiąc, z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje z dniem zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu, a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Gdy umowa ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawierana jest z członkiem, który prawo to uzyskał w wyniku wygrania przetargu, obowiązek ponoszenia opłat określonych w ust. 1 powstaje z dniem upływu określonego w ogłoszeniu o przetargu terminu wpłacenia wkładu budowlanego, chyba że umowa ustanowienia własnościowego prawa do lokalu została zawarta przed upływem tego terminu.
3. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nabywca zobowiązany jest do uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 1, od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki za zwłokę. Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w ust. 1.
5. Kwoty wpłacane z tytułu opłat za używanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych zadłużeń, chyba że członek na dowodzie wpłaty wskaże inny okres.
6. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

## § 20

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Terminy podane w ust. 1 nie obowiązują w przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.

## § 21

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym określonym w Statucie Spółdzielni, lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat wyłącznie na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku terminowego wnoszenia opłat w zmienionej przez Spółdzielnię wysokości.
2. Za wnoszenie opłat za używanie lokali, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych i osobami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## § 22

Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego wpłata dotyczy.

### **XIII. ROZLICZANIE SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH**

## § 23

1. Rozliczenia spłaty kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem dokonuje się dla lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, obciążonych kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.
2. Obciążanie użytkowników lokali mieszkalnych spłatą rat kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem, dokonywane jest wg obowiązujących postanowień ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ... (Dz.U. Nr 5 poz. 32 z późn. zm.).  
Szczegółowe zasady i warunki naliczania rat miesięcznych spłaty kredytów, naliczania i umarzania odsetek od kredytu oraz zasady i warunki zawieszania spłaty rat określa ustawa, o której mowa wyżej.
3. Na wniosek członka, może być dokonana w każdym czasie z wpłaconych przez niego środków częściowa lub całkowita spłata kredytu mieszkaniowego wraz z skapitalizowanymi odsetkami. Ustalenia wysokości niespłaconego kredytu i

skapitalizowanych odsetek dokonuje się na dzień, w którym członek dokonuje częściowej lub całkowitej spłaty kredytu.

#### XIV. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

##### § 24

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:
  - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków i ich otoczenia w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowane z funduszu remontowego oraz obowiązki obciążające użytkowników zajmujących lokale w budynkach Spółdzielni określone są w oddzielnym regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki te wpisane są jako składnik warunków umowy najmu.

##### § 25

Niniejszy tekst jednolity regulaminu uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 19 września 2023r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

*Sekretarz  
Rady Nadzorczej*

Sekretarz Rady Nadzorczej  
  
Artur Żuk

*Przewodniczący  
Rady Nadzorczej*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
  
Piotr Świat

