

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawa prawna:

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze.
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: usm.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 prawo energetyczne.
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych /uopdop/.
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości /uor/.

1.2 Definicje:

- 1) **lokal mieszkalny** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art.2 ust.2 ustawy o własności lokali),
- 2) **nieruchomość** – budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, stanowi podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali. Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej (art.42 ust.3pkt.1 uosm),
- 3) **pomieszczenia przynależne** – stanowią je piwnice lub pomieszczenia gospodarcze, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje (art.42 ust.3 pkt.2 uosm),
- 4) **nieruchomość wspólna** – jest to grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

Do nieruchomości wspólnej zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węża ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, ściany nośne, fundamenty, klatkę schodową dach, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;

- 5) **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 pomieszczeniami do nich przynależnymi.

udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej - odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art.3 ust3 ustawy o własności lokali),

- 6) **powierzchnia użytkowa lokalu wyodrębnionego** to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu,

powierzchnia użytkowa lokalu niewyodrębnionego to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania.

- 7) **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim).

- 8) **użytkownicy lokali:**

- członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- właściciele lokali będący członkami,
- właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni,
- osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- najemcy lokali,
- użytkownicy lokali bez tytułu prawnego,

- 9) **osoby zamieszkałe w lokalu** – osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu,

- 10) **mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** – nieruchomości, budowle, mała architektura, zielen, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, infrastruktura techniczna w rejonie danego osiedla (Halemba I, II i Bykowina) będące własnością spółdzielni, służące nieruchomości w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez spółdzielnię,

Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące określonej grupie mieszkańców (Halemba I, Halemba II, Bykowina).

- 11) **mienie ogólne spółdzielni** stanowią ujęte w ewidencji :

a) **nie zaliczone do mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania o którym mowa powyżej w pktcie 10)** nieruchomości, budowle, mała architektura, drogi, chodniki, oświetlenie terenu będące własnością spółdzielni i nie przeznaczone do wyodrębnienia a służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię,

b) **obiekty komercyjne** służące prowadzeniu działalności gospodarczej.

Mienie ogólne to w szczególności:

- budynki administracji,
- magazyny, warsztaty,

- nieruchomości niezabudowane,
- pozostałe.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalania opłat

2.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

2.1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną ponoszone są na:

- a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak:
 - strychy,
 - piwnice,
 - komórki,
 - garaże,
 - klatki schodowe,
 - dźwigi towarowe i osobowe,
 - kotłownie i hydroforownie wbudowane,
 - pozostałe
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w szczególności budynki administracji osiedlowej, kotłowni i hydroforowni wolnostojących, osiedlowych warsztatów konserwacyjno-remontowych,
- c) urządzenia uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki, w szczególności:
 - rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych,
 - drogi osiedlowe, parkingi,
 - ulice,
 - chodniki,
 - ogrodzenia,
 - tereny zielone, place zabaw
 - inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.

2.1.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni,
- koszty odpisu na fundusz remontowy,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

2.1.3 Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.1.4. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie odrębnych ewidencji rozliczanych przyjętymi kluczami rozliczeniowymi, przy czym zużyte materiały bezpośrednie, obciążają nieruchomości wg faktycznego zużycia.

2.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej

2.2.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

Na koszty eksploatacji i utrzymania części nieruchomości wspólnej składają się w szczególności:

- energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice itp.),
- utrzymanie zieleni, place zabaw
- konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
- usługi kominiarskie,
- utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
- ubezpieczenie majątku,
- koszty ogólne spółdzielni (narzut),
- koszty utrzymania działu technicznego,
- koszty utrzymania grupy konserwatorów (narzut),
- podatek od nieruchomości (nie obejmuje właścicieli lokali wyodrębnionych – wyksięgowanych z majątku spółdzielni),
- wieczyste użytkowanie gruntu (nie obejmuje właścicieli lokali wyodrębnionych – wyksięgowanych z majątku spółdzielni),
- koszty odpisu na fundusz remontowy,
- koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

2.2.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:

- w sytuacji stosowania ustawy o własności lokali (od momentu powstania wspólnoty):

- a) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
- b) wyodrębnione w sposób określony w punkcie a) koszty dotyczące lokali stanowiących własność spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,

- w sytuacji stosowania usm:

w danej nieruchomości – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

Jeżeli w dokumencie wyodrębnienia lokali, pomieszczenia przynależne (piwnice i inne) stanowią część wspólną nieruchomości mimo tego, że są przynależne do poszczególnych lokali, rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali dla wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych.

2.2.3. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, zgodnie z zasadami określonymi dla rozliczania kosztów eksploatacji części wspólnych nieruchomości z wyłączeniem lokali znajdujących się na pierwszej kondygnacji (z wyłączeniem poziomu „0”).

2.3 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania

2.3.1 Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:
 - utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
 - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
 - energia elektryczna,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 4) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

2.3.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni do wspólnego korzystania,

- są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości dla których to mienie ogólne jest przeznaczone (Halemba I, II i Bykowina),
- rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie danego osiedla (Halemba I, II i Bykowina), proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.

2.4 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni (art. 40 ust. 1)

2.4.1 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni to :

- podatki od nieruchomości,
- wieczyste użytkowanie gruntu,
- usługi porządkowe i utrzymanie zieleni,
- konserwacje, naprawy, remonty chodników, ulic, małej architektury,
- oświetlenie terenu,
- utrzymanie obiektów administracji osiedlowej,
- konserwacje, naprawy i remonty infrastruktury technicznej,
- amortyzacja ,
- ubezpieczenie mienia,

- wynagrodzenia pracowników związanych z utrzymaniem obiektów i wykonywaniem określonych funkcji wraz ze świadczeniami na rzecz tych pracowników,
- pozostałe.

2.4.2 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni z wyjątkiem lokali właścicieli nie będących członkami spółdzielni (art.4 ust.4 u.s.m.) proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach.

2.5 Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni

2.5.1 Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art.6 ust.3 u.s.m. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.5.2 Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.5.3 Spółdzielnia tworzy fundusze remontowe z:

- odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w zł/m² pow. użytk. na podstawie kosztu planowanych remontów tych nieruchomości w ciężar kosztów poszczególnych nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zatwierdzającej roczne plany gosp.-finans. Spółdzielni,
- odpisu na fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania na podstawie planowanych remontów tego mienia, który stanowi element kosztów eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej j.w. lub z wyniku finansowego z działalności gosp. Spółdzielni na podst. uchwały Walnego Zgromadzenia,
- odpisu na fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni na podstawie planowanych remontów mienia ogólnego, który jest elementem kosztów eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej j.w. lub z wyniku finansowego j.w.

2.5.4. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zawarto w odrębnym regulaminie.

2.6 Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (dotyczy tylko członków spółdzielni według art.4 ust.5 u.s.m.)

2.6.1 Zgodnie z zapisem art.4 ust.5 u.s.m. członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

2.6.2 Ewidencję księgową tej działalności prowadzi się odrębnie, wykazując wynik wchodzący w skład rozliczeń międzyokresowych spółdzielni.

2.6.3 W ewidencji księgowej należy odrębnie ewidencjonować przychody inne, niż opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, gdyż podlegają one opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz VAT i wchodzą w skład wyniku finansowego spółdzielni.

2.6.4 Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się :

- koszty płac, narzutów na płace pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości w których prowadzona jest ta działalność,
- koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu w tym zakresie,
- koszty zakupu i amortyzacji sprzętu stanowiących wyposażenie klubu,
- koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez,
- pozostałe.

2.6.5. Podział kosztów działalności j.w. następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – dotyczy wyłącznie członków spółdzielni (art.5 ust.5 u.s.m.).

2.7 Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowią w szczególności :

- dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
- dostawa wody i odprowadzenie ścieków,
- utrzymanie domofonów,
- wywóz nieczystości,

2.7.1. Dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody

1) Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, wynikające z faktur i obejmują:

- a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wyrażoną w zł za MW oraz inne opłaty ustalone z dostawcą ciepła,
- b) opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.

2) Zasady rozliczania zużycia ciepła zawarto w regulaminie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej.

3). Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

4) Od wpłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę .

5) O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie 14 dni przed datą podwyżki opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

31

2.7.2 Dostawa wody i odprowadzanie ścieków

- 1) Koszty dostawy wody wyliczane są, jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej /podgrzanej/, oraz koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej.
- 2) Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów według przeciętnego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy. Spółdzielnia może przystać na wysokość zaliczki proponowaną przez poszczególnych użytkowników. Kwota zaliczki ustalana jest w zł na m³ wody i kanalizacji.
- 3) Zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wody na koniec okresu rozliczeniowego.
- 4) Szczegółowe zasady rozliczania wody zawarto w regulaminie opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody

2.7.3. Utrzymanie domofonów

Koszty utrzymania domofonów obciążają lokale wyposażone w tę instalację. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalane są w zł/lokal mieszkalny.

2.7.4. Wywóz nieczystości

Koszty wywozu nieczystości ustalane są w zł/ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

Po okresie rozliczeniowym, ewentualny wynik jest rozliczany jako przychód lub koszt przy ustalaniu opłat na następny rok.

3. Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

3.1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:

- wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
- uzyskane korzyści i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- osiągnięty wynik z pozostałej działalności GZM ($P > K$) wg uchwały RN przy planowaniu opłat na następny rok (dotyczy tylko członków spółdzielni)
- osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.

3.2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art.4 ust1, 1¹, 2, i 4 uosm. i dotyczą:

- członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
- osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
- właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

3.3.Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji przez członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych na pokrycie kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi, z wyjątkiem obiektów komercyjnych.
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz mienia spółdzielni.

3.4.Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, na pokrycie kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (ogólne i o wspólnego korzystania),
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz mienia spółdzielni

3.5.Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji członków spółdzielni będących właścicielami lokali, na pokrycie kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni(ogólne i do wspólnego korzystania),
- kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz mienia spółdzielni

3.6.Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, na pokrycie kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- remontami ich nieruchomości i mienia do wspólnego korzystania.

3.7.Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmuje także:

- najemców lokali mieszkalnych stosownie do przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i umowy najmu
- osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego w ramach ustalonego przez Zarząd GSM „Nasz Dom” odszkodowania.

4. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji

4.1. Ustalenie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany gospodarcze poszczególnych nieruchomości, uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni, w których określone są:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- koszty eksploatacji mienia do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji ogólnego mienia spółdzielni,
- odpis na fundusz remontowy,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

pomniejszone o:

- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (art. 5 ust. 1 usm),
- wynik z pozostałej działalności GZM na podstawie uchwały RN,
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

4.2. Sposób określenia wysokości opłat dla poszczególnych grup użytkowników, odzwierciedla tabela nr 1”.

„O” – oznacza, że dana grupa użytkowników lokali nie uczestniczy w kosztach lub pożytkach.



Tabela 1. Ustalenie kosztów eksploatacji podstawowej i opłat na ich pokrycie - nieruchomość nr .. pow. uż. m²

Lp.	Wyszczególnienie	Koszt/zł/ 200..r.	Członkowie Art.4ust.1usm p.uż....m ²	Nie członkowie Art.4ust.1usm p.uż....m ²	Właściciele członkowie p.uż....m ²	Właściciele nie członkowie p.uż....m ²	Najemcy + bez tyt. p.uż....m ²	Podstawa do ewidencji poniesionych kosztów
1	Podatek od nieruch. i wieczyste użytkowanie terenu	.....	.....	.....	0	0	.....	Deklaracja
2	Usługi porządkowe, zieleń, deratyzacja i dezynfekcja	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Faktury
3	Narzut kosztów konserwatorów i działu technicznego	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Klucz podziałowy
4	Konserwacje i drobne naprawy oraz przeglądy techniczne	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Faktury
5	Energia elektryczna /klatki schodowe, piwnice/	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Faktury
6	Usługi kominiarskie, gazowe, elektryczne	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Faktury
7	Ubezpieczenie budynków	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Polisa ubez.
8	Pozostałe koszty eksploatacji w tym dźwigi	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Faktura
9	Koszty ogólne zarządu	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Klucz podziałowy, PK
10	Koszty mienia ogólnego SM	.....	.....	.....	.....	0	.....	Klucz podziałowy, PK
11	Koszty mienia do wsp. korzystania	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Klucz podziałowy, PK
12	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	.....	.....	0	.....	0	.....	Klucz podziałowy, PK
13	Razem koszty nieruchomości	.....	.....	.....	.....	.....	.....	
14	Pożytki z nieruchomości wspólnej(art.5ust.1 usm)	.....	.....	.....	.....	.....	0	Uchwała Walnego Zgromadzenia
15	Wynik z pozostałej działalności GZM	.....	.....	....0..	.....	.....0	0	Uchwała RN
16	Pożytki i przychody z własnej działalności (art.5 ust.2 uosm)	.....	.....	0	.....	0	0	Uchwała walnego zgromadzenia
17	Razem koszty do rozliczenia 13 - (14+15+16)	.....	.....	.....	.....	.....	.....	xxxxxxx
18	Opłata zł. / 1m ² p.uż.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	xxxxxxx
19	Fundusz remontowy- odpis (art.6 ust3 uosm) zł/ m ² p.uż.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Uchwała Rady nr...

Pozycja 17 zostanie skorygowana o wynik wg. art.6 ust.1 usm. poprzez zwiększenie kosztów lub przychodów do rozliczenia.

Do wyżej wymienionych opłat zostaną odrębnie doliczone koszty utrzymania lokalu czyli:

- energia cieplna,
- woda i kanalizacja,
- wywóz nieczystości,
- opłata za domofon.

4.3. Podział kosztów eksploatacji mienia do wspólnego korzystania spółdzielni następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów wg. wzorów:

$$\frac{\text{Koszty mienia [zł]}}{\text{Powierzchnię użytkową lokali [m^2]}} = \text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ pow. użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}}{12 \text{ m-cy}} = \text{Miesięczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ pow. użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}$$

Gdzie:

powierzchnia użytkowa lokali w m² = pow. lokali mieszkalnych osiedla Halemba I, Halemba II, Bykowina.

4.4. Analogicznie dokonuje się podziału kosztów mienia ogólnego spółdzielni, biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych członków spółdzielni.

4.5. Składniki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji ustalone według planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości:

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1) Eksploatacja podstawowa | zł/m ² |
| (zróżnicowana wg. grupy użytkowników jak w tabeli 1) | |
| 2) Fundusz remontowy nieruchomości | zł/m ² |
| 3) Centralne ogrzewanie + ciepła woda | |
| – opłata stała | zł/m ² |
| 4) Podgrzanie wody – opłata zmienna | zł/m ³ |
| 5) Woda i kanalizacja | zł/m ³ |
| 6) Wywóz nieczystości | zł/liczba osób w lokalu |
| 7) Opłata za wodomierz | zł/lokal |
| 8) Energia elektryczna w piwnicy | zł/lokal |
| 9) Fundusz remontowy –mienie | zł/m ² |
| 10) Koszty działalności społ. kult. oświatowej | zł/m ² |
| 11) Opłata za domofon | zł/lokal |

Razem do zapłaty zł.

4.6. Opłaty wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca. Za datę realizacji zapłaty uważa się wpływ środków do kasy lub na rachunek bankowy spółdzielni.

4.7. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art.4 ust.1 pkt, 1^a, 2 i 4 usm.

4.8. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

4.9. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4.10. Na podstawie analizy ponoszonych kosztów Zarząd GSM „Nasz Dom” wylicza wysokość czynszów dla najemców z uwzględnieniem przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. i przedstawia ją do akceptacji Radzie Nadzorczej.

Stawka czynszu może być ujednolicona dla całych zasobów spółdzielni i może zawierać stosowny zysk.

5. Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

5.1. Zgodnie z art.4 ust.6⁴ usm. spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

5.2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wymienione w pkt. 4.8. co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

5.3. W celu sporządzenia kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania kosztów nieruchomości, należy opracować roczny plan gospodarczy stosując się do zapisu art.28 ust.3 uor. wyszczególniając:

- koszty ogólne spółdzielni,
- koszty mienia ogólnego spółdzielni
- koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (osiedle),
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- koszty remontów danej nieruchomości,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- koszty obsługi technicznej (jeśli spółdzielnia posiada własne grupy remontowe i konserwatorskie),
- koszty utrzymania działu technicznego.

5.4. Plan gospodarczo-finansowy spółdzielni obejmuje:

- plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- plan kosztów działalności oświatowej, społecznej i kulturalnej,
- plan kosztów remontów nieruchomości.

5.5. Wynajmowane obiekty komercyjne obciążone są kosztami na takich samych zasadach jak „koszty eksploatacji lokali mieszkalnych” z wyjątkiem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej i odpisu na fundusz remontowy (remonty wykonywane w lokalach użytkowych obciążają koszty uzyskania przychodów).

Lokale użytkowe nie uczestniczą w pożytkach z art.5 ust.1 usm.

Oplaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych nie służą wyłącznie pokrywaniu kosztów eksploatacji (z wyjątkiem mediów) Oplaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych mogą być negocjowane lub osiągane w drodze przetargu.

5.6. Koszty jak wyżej nie obciążają opłat eksploatacyjnych wynikających z art.4 usm.

6. Postanowienia końcowe

6.1. W oparciu o analizę kosztów poniesionych za 3 kwartały danego roku i przewidywanego wykonania do końca roku Spółdzielnia sporządza plan gospodarczy na rok następny, który stanowi podstawę do ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

6.2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji w zależności od rodzaju kosztów są:

- 1m² powierzchni użytkowej lokalu
- udział właściciela w nieruchomości wspólnej
- osoba zamieszkała (ilość osób ciągle przebywająca w danym lokalu)
- punkt instalacji domofonowej,
- wskazania urządzeń pomiarowych.

6.3. Traci moc z dniem 31.12.2025 r. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/III/10 z dnia 16.02.2010 r. z późniejszymi zmianami.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 11/25 z dnia 26.08.2025 r., z mocą obowiązywania od dnia 01.01.2026 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

GSM „Nasz Dom”

Jerzy Kot

Sekretarz Rady Nadzorczej

GSM „Nasz Dom”

Santa Kolber

ADWOKAT PRAWNY
Artur [signature]