

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

**Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”  
w Rudzie Śląskiej – dalej zwanej „Spółdzielnią” przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej  
nr 60/2020 z dnia 26.05.2020r.**

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wynikające z uchwały Rady Nadzorczej nr 72/2020  
z dnia 17.07.2020r.)

## **ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

#### **Podstawa prawna**

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści **usm**/,
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze,
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
5. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości **/uor**/,
6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych **/uopdop**/,
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny,
8. Statut Spółdzielni.

### **§ 2**

#### **Heleń w regulaminie jest mowa o:**

1. Lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu.
2. Samodzielnym lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, jak również samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, cele użytkowe – lokal użytkowy.
3. Nieruchomości – należy przez to rozumieć działkę (działki) gruntu zabudowaną budynkiem lub budynkami mieszkalnymi z garażami oraz działkę niezabudowaną, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
4. Użytkownikach lokali – należy przez to rozumieć:
  - a. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właścicieli lokali będących członkami,
  - b. właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
  - c. posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami Spółdzielni,
  - d. najemców lokali,
  - e. użytkowników lokali bez tytułu prawnego.

5. Powierzchni użytkowej lokalu stanowiącej podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych użytkowanych na cele mieszkaniowe wynikającą z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak takiej uchwały – powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.
6. Części wspólnej nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali, lecz stanowią współwłasność lub współużytkowanie wieczyste wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się: pralnie suszarnie, piwnice, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, zieleń, pomieszczenia węzła ciepłego i przyłącza wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, itp.
7. Udziale właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w nieruchomości.
8. Wyposażeniu technicznym – należy przez to rozumieć w szczególności dźwigi osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane.
9. Zasobach mieszkaniowych należy przez to rozumieć:
  - a. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do ich pomieszczeniami, jak w szczególności:
    - dźwigi osobowe i towarowe,
    - aparaty do wymiany ciepła,
    - kotłownie i hydrofornie wbudowane,
    - klatki schodowe,
    - strychy, piwnice, komórki,
    - balkony i loggie.
  - b. pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych tj.:
    - budynki (pomieszczenia) administracji,
    - kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
    - warsztaty (zakłady konserwacyjno-remontowe).
  - c. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wcześniej wymienione, np.:
    - zbiorniki – doły gnilne, szamba,
    - rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
    - sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
    - budowle inżynierskie ( studnie itp.),
    - stacje transformatorowe.
  - d. budowle komunikacyjne : drogi osiedlowe, ulice, chodniki.
  - e. inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych jak: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, placyki i zagrody gospodarcze.

10. Mieniu Spółdzielni – należy przez to rozumieć wszelkie nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami, budowlami urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości niezabudowane.
11. Pomieszczeniach przynależnych – należy przez to rozumieć części składowe i pomieszczenia, które przynależą do lokalu, jak również takie, które bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż.

## **ROZDZIAŁ II KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 3**

**Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz części wspólne ponoszone są na:**

- a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz z częściami wspólnymi,
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych,
- c) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki,
- d) budowle komunikacyjne,
- e) inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.

### **§ 4**

**Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości obejmuje:**

- eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- eksploatację i utrzymanie lokali użytkowych, garaży, reklam oraz gruntów,
- eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- działalność społeczną i kulturalną Spółdzielni.

### **§ 5**

**Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują :**

- koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku otoczeniu budynków oraz na terenach przyległych,
- koszty materiałów i energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia wspólnej części nieruchomości,
- usługi kominiarskie,
- usługi specjalistyczne (deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja, wycinka drzew, wywóz nieczystości płynnych itp.)

- ubezpieczenie budynków,
- podatki i opłaty publiczno – prawne (podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłata przekształceniowa),
- opłatę abonamentową za wodomierze budynkowe naliczaną przez usługodawców,
- koszty odczytów wodomierzy i zabezpieczeń przed nielegalnym poborem wody,
- koszty utrzymania instalacji p.poż.,
- koszty ogólnospółdzielcze i utrzymanie budynków administracyjno-biurowych, pomieszczeń magazynowych,
- koszty pokrycia strat wynikające z rozliczenia mediów dostarczanych do lokali mieszkalnych,
- koszty utrzymania pogotowia awaryjnego,
- konserwację, bieżące naprawy oraz obowiązkowe przeglądy i kontrole obiektów zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

## § 6

### **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.**

1. Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości. Wyłączeniu podlegają tereny określone jako tereny wyodrębnione pod garaże spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom. Są to w szczególności:
  - chodniki, ciągi pieszo jezdne,
  - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
  - oświetlenie terenów i ulic,
  - mała architektura i tereny zielone,
  - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
  - nieruchomości niezabudowane,
  - pozostałe.
2. Do kosztów eksploatacji mienia zalicza się w szczególności:
  - koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym utrzymanie czystości i konserwacja zieleni, drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne, energia elektryczna,
  - koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
  - podatek od nieruchomości,
  - opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.

## § 7

### **Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni**

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

## **ROZDZIAŁ III ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**

### § 8

#### **Zasady rozliczania kosztów**

Podstawowym celem rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ustalenie wysokości obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu wydatków ponoszonych przez Spółdzielnię.

1. Rozliczanie kosztów przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej i wody, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w stosownych regulaminach.
2. Koszty są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych użytkowanych na cele mieszkaniowe.

## **ROZDZIAŁ IV USTALANIE WYSOKOŚCI OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI**

### § 9

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych ustalone są na podstawie § 41 ust.1 pkt 4 statutu, przez Radę Nadzorczą.
2. Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacji na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat z uwzględnieniem różnicy między kosztami, a przychodami nieruchomości oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości.
3. Ustalony po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest rozliczany w taki sposób, że nadwyżka lub niedobór na eksploatacji jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawek opłat eksploatacyjnych nieruchomości.
4. Na opłatę za używanie lokalu składają się należności na pokrycie:
  - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie i opłaty przekształceniowej,
  - funduszu remontowego,
  - opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Ponadto w zależności od wyposażenia nieruchomości wnoszone są opłaty na pokrycie:

- kosztów dostaw centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzania wody użytkowej,
- kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- funduszu remontowego dźwigów,
- kosztów konserwacji dźwigów,
- kosztów konserwacji domofonów,
- kosztów legalizacji wodomierzy.

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

- wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
- uzyskane przychody i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z pozostałej działalności gospodarczej według uchwały Walnego Zgromadzenia.

## § 10

### **1. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art.4 usm. i dotyczą:**

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

1.1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych są zobowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości 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,
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez odpis na fundusz remontowy.

1.2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez odpis na fundusz remontowy.

1.3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, są zobowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,

- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez odpis na fundusz remontowy.
- 1.4. Właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni są zobowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji 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, remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez odpis na fundusz remontowy.

## **ROZDZIAŁ V POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 11

W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. Utrzymanie w należyłym stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia.
2. Sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania.
3. Sprawną obsługę administracyjną.

### § 12

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 60/2020 z dnia 26.05.2020 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jednocześnie traci moc Regulamin podjęty uchwałą nr 139/2008 z dnia 15.12.2008r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....