

**REGULAMIN ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI LOKALAMI I MIEJSCAMI  
POSTOJOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA ICH UŻYTKOWANIE**

**Postanowienia ogólne**

Regulamin niniejszy określa zasady:

1. Rozliczania kosztów gospodarki zasobami SBM „Sztuka”, obejmujących koszty eksploatacji:
  - a. Koszty eksploatacji podstawowej
    - koszty zarządzania i administracji
    - sprzątanie budynków i terenu
    - dostawa energii elektrycznej zużywanej na cele wspólne
    - dostawa zimnej wody i odprowadzania ścieków na cele wspólne
    - wywóz nieczystości
    - ochrona mienia
    - ubezpieczenia
    - podatek od nieruchomości
    - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu
    - stała obsługa techniczna, konserwacje, przeglądy techniczne (bez dźwigów)
  - b. koszty konserwacji – inne
    - dźwigi
    - bramofony i domofony
  - c. koszt remontów
    - remonty planowane i awarie
  - d. koszty indywidualne – zaliczki
    - dostawa energii cieplnej i gazu (c.o. i c.w.)
    - zimna woda i ścieki
2. Ustalania opłat za używanie lokali:
  - a. mieszkalnych
  - b. użytkowych
  - c. wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni
  - d. miejsc postojowych w garażu podziemnym
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Podstawą ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą SBM „Sztuka”, którego konstrukcja opiera się między innymi na wynikach sprawozdania za rok miniony (poniesione faktycznie koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności)

5. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego następują istotne zmiany rzutujące na wysokość kosztów gospodarki zasobami, dokonywana jest korekta planu gospodarczo-finansowego oraz korekta wysokości opłat za używanie lokali.
6. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami Spółdzielni do pokrycia w roku następnym.

### **Fizyczna jednostka rozliczeniowa**

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub lokal, w zależności od rodzaju kosztów. Ustalenie jednostki rozliczeniowej w zależności od rodzaju kosztów leży w kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika, którą oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne, związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się także powierzchnię piwnic integralnie związanych z lokalem.
5. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wnętrza lokalu.

### **Rozliczanie kosztów eksploatacji zasobów**

1. Koszty eksploatacji zasobów są ewidencjonowane i rozliczane dla nieruchomości oraz garażu
2. Koszty eksploatacji zasobów rozlicza się na wszystkie lokale
3. Koszty ubezpieczenia pobierane są na podstawie umowy z firmą ubezpieczeniową.
4. Koszty podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntu pobierane są w wysokości ustalonej przez odpowiednie organy.
5. Koszty eksploatacji składają się z kosztów eksploatacji podstawowej, kosztów konserwacji i remontów
6. Koszty eksploatacji podstawowej na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe ustalane są na podstawie kosztu za analizowany okres roczny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w opłacie miesięcznej
7. Koszty konserwacji bramofonu, domofonów i dźwigów rozliczane są w przeliczeniu na lokal
8. Wysokość odpisu na fundusz remontowy wraz z zakresem rzeczowym, dotyczącym zasobów określona jest uchwałą Rady Nadzorczej, zatwierdzającej plan gospodarczo finansowy na dany rok kalendarzowy.
9. Opłaty pobiera się miesięcznie do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc

### **Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków**

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków rozlicza się na wszystkie zasoby Spółdzielni
2. Opłaty za zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków, ustala się według wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy). Częstotliwość i zasady rozliczeń ustala Zarząd Spółdzielni.

3. Opłaty za zużycie zimnej wody i odprowadzania ścieków na cele wspólne zaliczane są do kosztów eksploatacji podstawowej. Zasada powyższa dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych, rozliczana jest wskaźnikiem proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości budynkowej i garażu.

#### **Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości**

1. Koszty wywozu nieczystości rozlicza się na nieruchomość
2. Jednostką rozliczeniową kosztów z tytułu wywozu nieczystości dla lokali jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
3. Koszty wywozu nieczystości dla lokali użytkowych powiększone są o 200%

#### **Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzania wody**

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i gazu określa odrębny regulamin – „Regulamin zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali”.

#### **Rozliczenie kosztów dźwigów osobowych**

1. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych dokonuje się na nieruchomość
2. Lokale mieszkalne nie obsługiwane przez dźwigi osobowe są wyłączone z uczestnictwa w kosztach dźwigów osobowych.
3. Koszt eksploatacji dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale, w przeliczeniu na lokal. Opłaty pobiera się miesięcznie w pozycji – dźwig.
4. Rozliczenie kosztów remontów dźwigów dokonuje się poprzez fundusz remontowy, który jest składnikiem eksploatacji i dotyczy całych zasobów.

#### **Rozliczenie kosztów energii elektrycznej**

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej w lokalach mieszkalnych i użytkowych, właściciele i użytkownicy lokali rozliczają bezpośrednio z dostawcą energii
2. W uzasadnionych przypadkach rozliczenie następuje ze Spółdzielnią na podstawie określonego ryczałtu bądź podlicznika. Wysokość ryczałtu ustala Zarząd Spółdzielni
3. Koszty energii elektrycznej, dotyczącej dźwigów osobowych oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania (klatki schodowe, korytarze, ciągi piwniczne, wózkownie, oświetlenie terenów itp.) rozliczane są na nieruchomość. Powyższe koszty rozliczane są w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali i ustalonej miesięcznej zaliczki rozliczanej raz w roku

#### **Rozliczenie kosztów ochrony**

1. Koszty ochrony osiedla rozliczane są na nieruchomość budynkową oraz garaż osobno
2. Koszty ochrony rozlicza się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej

### **Ustalanie opłat za używanie lokali**

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami pokrywane są przez właściciela lokalu do 15 dnia każdego miesiąca. Opóźnienie w opłatach powoduje naliczanie odsetek ustawowych
2. Właściciele lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów zasobów, zaliczki na dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków , energii cieplnej lub gazu (c.o. i c.w)
3. Zasady podziału kosztów na nieruchomość i garaż ustalane są na podstawie podziału kosztów do planu gospodarczo-finasowego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą na dany rok obrotowy.
4. Powstanie i ustanie wnoszenia opłat oraz terminy ich wnoszenia ustala w odniesieniu do właścicieli lokali Zarząd Spółdzielni w oparciu o postanowienia Statutu SBM „Sztuka”
5. W odniesieniu do najemców termin powstania, wnoszenia opłat i ustania obowiązku wnoszenia opłat reguluje umowa najmu.

### **Uwagi końcowe**

**Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr2/2010 Z mocą obowiązującą do rozliczeń kosztów gzm oraz pozostałej działalności od dnia 01 listopada 2010 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SBM „Sztuka”

Mikołaj Rappe-Niemirski

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SBM „Sztuka”

Barbara Żylicz