

## REGULAMIN

### OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I ZASAD USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK” W KRAKOWIE

#### Rozdział I PODSTAWA PRAWNA

Regulamin został opracowany w oparciu o następujące podstawy prawne:

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) ,
- 4) Kodeks Cywilny,
- 5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK.

#### Rozdział II ZASADY OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami, najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- a) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- b) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- c) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach z innych tytułów.

4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach z innych tytułów.

5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach z innych tytułów.

6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w innych kosztach zarządu nieruchomości.

7. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani do pokrycia kosztów o których mowa w Rozdziale IV. pkt. 3., 4., 5. niniejszego regulaminu oraz obowiązani są wносить opłaty wynikające z zawartych umów najmu.

8. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie w wysokości nie mniejszej aniżeli koszty utrzymania danego lokalu.

9. Podstawą rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-rzeczowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu finansowo-rzeczowego, rozliczania kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

10. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

11. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### Rozdział III

#### ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia określona w uchwale Zarządu w sprawie określeniu przedmiotu odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości.

2. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest:

- a) powierzchnia użytkowa lokalu wyrażona w m<sup>2</sup>,
- b) wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu, dopuszczonych na podstawie aktualnych przepisów i przyjętych przez Spółdzielnię do rozliczeń,
- c) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- d) liczba lokali w nieruchomości.

### Rozdział IV

#### KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych ewidencjonowane są na poszczególne

nieruchomości.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują m.in.:

- a) eksploatację i konserwację zasobów mieszkaniowych
- b) dostawę wody i odprowadzanie ścieków
- c) dostawę energii cieplnej do potrzeby centralnego ogrzewania
- d) dostawę energii cieplnej do podgrzania wody
- e) wywóz nieczystości stałych
- f) eksploatację dźwigów
- g) konserwację domofonów
- h) koszty dostarczania sygnału TV
- i) inne koszty ogólne eksploatacji

3. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości stanowią:

- a) koszty energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- b) koszty energii cieplnej na cele podgrzania wody,
- c) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- d) koszty wywozu nieczystości stałych.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowią:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
- b) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- c) koszty konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, w tym koszty pogotowia awaryjnego, utrzymania zieleni oraz badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- d) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej w tym: koszty osobowe gospodarzy domów, materiały i środki czystości oraz sprzęt do sprzątania,
- e) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- f) koszty podatku od nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- g) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- h) koszty usług kominiarskich,
- i) koszty zimowego utrzymania dróg,
- j) koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
- k) koszty wymiany piasku w piaskownicach,
- l) koszty awarii i dewastacji,
- m) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do budynku mieszkalnego wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale,
- n) fundusz remontowy,
- o) zarządzania i administrowania nieruchomościami,
- p) pozostałych kosztów ogólnych.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią:

- a) koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze),
- b) koszty lokali użytkowych, garaży oraz gruntów przeznaczonych do dzierżawy lub inwestycji.

## Rozdział V ZASADY KWALIFIKOWANIA KOSZTÓW

1. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych obejmują m.in.:
  - a) koszty amortyzacji,
  - b) koszty materiałów bezpośrednich związanych z eksploatacją i konserwacją ,
  - c) koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń wspólnych, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji,
  - d) koszty usług transportowych,
  - e) koszty usług remontowych i konserwacyjnych nie obciążające funduszu remontowego obejmujące m.in.:
    - przeglądy przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
    - próby szczelności gazu,
    - badanie instalacji elektrycznej i odgromowej,
    - konserwacje oświetlenia ulicznego,
    - konserwacje hydroforów,
    - obsługę pogotowia technicznego,
    - remonty sieci co,
    - koszty usuwania awarii i skutków dewastacji,
    - drobne prace konserwacyjne.
  - f) odpisy na fundusze celowe,
  - g) pozostałe usługi obejmujące m.in.:
    - usługi kominiarskie,
    - prace porządkowe zlecone (sprzątnięcie, odśnieżanie),
    - pielęgnację zieleni,
    - deratyzację, dezynfekcję, odgrzybianie,
    - roboty ślusarskie, stolarskie,
    - czyszczenie kanalizacji,
    - wydruk książeczek,
    - wykonywanie tablic.
  - h) wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracowników eksploatacji,
  - i) podatki i opłaty,
  - j) pozostałe koszty obejmujące m.in.:
    - ubezpieczenie majątku,
    - koszty badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.
  - k) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzanie ścieków obejmują:  
koszt zakupu zimnej wody,  
koszt odbioru ścieków.
3. Koszty energii cieplnej obejmują:  
zakup energii cieplnej dla celów ogrzewczych,  
podgrzanie wody.
4. Koszty wywozu nieczystości obejmują:
  - a) koszt usług wywozu nieczystości stałych
  - b) koszt wywozu nieczystości osiedlowych ( np. liście, trawa, oraz inne gabarytowe odpady)

5. Koszty dźwigów obejmują:

- a) konserwację bieżącą,
- b) energię elektryczną,
- c) nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
- d) ubezpieczenie dźwigów,
- e) usuwanie skutków awarii i dewastacji .

6. Koszty domofonów oraz dostarczania sygnału TV obejmują:

- a) konserwację bieżącą.

## Rozdział VI

### ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości:

- a) rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania określa „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK”,
- b) rozliczanie kosztów dostawy energii ciepłej do podgrzania wody określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do celów ogrzewania ciepłej wody użytkowej dla lokali położonych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK w Krakowie”,
- c) rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK. Koszty legalizacji (wymiany legalizacyjnej) wodomierzy stanowią koszty poniesione przez spółdzielnię do wykonania tej legalizacji. Koszty legalizacji wodomierzy ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszt legalizacji 1 wodomierza ustala się dzieląc koszty legalizacji (wymiany legalizacyjnej) przez liczbę wodomierzy zainstalowanych w lokalach,
- d) koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonuje się i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości. W przypadku gdy obciążenie Spółdzielni za wywóz nieczystości dotyczy lokali mieszkalnych, rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne nieruchomości odbywa się wg liczby zamieszkałych osób w lokalach w nieruchomości. W przypadku wystąpienia różnicy między kosztami a przychodami z tytułu opłat za wywóz nieczystości w nieruchomości, różnica jest odnoszona w ciężar kosztów lub uznanie przychodów z eksploatacji nieruchomości wspólnej i rozliczana proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tej nieruchomości,
- e) koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali .

2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

- a) nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi: klatki schodowe, korytarze, suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice, dźwigi, zsypy. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje,

stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, piony wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna klatek schodowych i piwnic, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych,

- b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej z wyjątkiem:
  - koszty konserwacji domofonów rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości wyposażonych w instalację domofonową,
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości obciążają koszty eksploatacji,
  - koszty konserwacji, ewidencjonuje się i rozlicza dla każdej nieruchomości odrębnie, zgodnie z faktycznie poniesionymi kosztami, proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach,
  - koszty badań obowiązkowych (wentylacji, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej) ewidencjonowane są i rozliczne na poszczególne nieruchomości według faktycznie poniesionych kosztów na nieruchomościach,
- d) koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z faktycznie poniesionymi kosztami,
- e) koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali .

3. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni wykorzystywanego do działalności podstawowej są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach,
- b) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do najmu, dzierżawy lub inwestycji są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

Jeżeli przychody z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewyższają koszty ich eksploatacji i utrzymania, uzyskana kwota nadwyżki podlega podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z podjętą uchwałą przez Walne Zgromadzenie.

4. Zasady tworzenia funduszu remontowego i wydatkowania funduszu na remonty określa „Regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK”.

## Rozdział VII

### ZASADY ROZLICZANIA POŻYTKÓW I INNYCH PRZYCHODÓW SPÓŁDZIELNI

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali, oraz osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę na pozostałej działalności, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

## Rozdział VIII

### TERMINY WNO SZENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Opłaty za używanie lokali o których mowa w § 69 Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca.

2. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

3. Za opłaty, o których mowa w § 69 Statutu Spółdzielni odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

4. Od użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w Rozdziale VIII. pkt.1 Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

5. W każdym lokalu, jeżeli osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub będące najemcami lokalu nie złożą oświadczenia o ilości zamieszkałych w lokalu osób, do celów rozliczeniowych przyjmuje się, że lokal taki zamieszkuje 1 osoba. Nie może być lokalu z „0” (zerowym) stanem osobowym.

## Rozdział IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami stanowiącymi własność członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni oraz utrzymuje nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

2. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem i najemca jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalania zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstanie szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2010 z dnia 20.10.2010 r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.