

Rada Nadzorcza  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Jedynka”  
we Wrocławiu  
- 1 -

## **REGULAMIN**

**ROZLICZENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI  
ORAZ USTALANIA OPŁAT NA ICH POKRYCIE  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDYNKA”  
WE WROCŁAWIU UL. ŚRODKOWA 3**

**Wrocław 2010r.**

## § 1

### Postanowienia ogólne

#### 1. Podstawa prawna:

Regulamin został opracowany w oparciu o n/wym. przepisy prawne:

- ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: usm/ (Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 oraz z 2004r. Nr 141 poz. 1492),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z 2002r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54 poz. 348 z 1998r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych /uopdop/ (Dz. U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości /uor/ (Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.),
- Statut SM Jedyńka rozdz. VII.

#### 2. Definicje – określenia.

- 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.
- 2) **Nieruchomość** – budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, stanowi podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali.
- 3) **Pomieszczenia przynależne** stanowią je piwnice lub pomieszczenia gospodarcze o ile władający lokalem faktycznie piwnice lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje (art. 42 ust. 3 pkt. 2 uosm).
- 4) **Nieruchomość wspólna** – częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
- 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.
- 6) **Użytkownicy lokali** – członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będący członkami, właściciele nie będący członkami spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali, użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
- 7) **Osoby zamieszkałe w lokalu** – osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu.

## § 2

### Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalania opłat

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

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,
- b) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się w/w budynki, w szczególności:
  - rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, chodniki i ogrodzenia.

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 eksploatacji i utrzymania lokali.

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

### **§ 3**

#### **Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.

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 eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:

- energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice itp.),
- utrzymanie zieleni,
- konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
- utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
- ubezpieczenie majątku,
- koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
- podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni),
- koszty odpisu na fundusz remontowy,
- pozostałe koszty.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:

a) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,

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.

### **§ 4**

#### **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni**

1. Są to w szczególności:

- chodniki, ciągi pieszo jezdne
- ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone,
- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

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

a) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:

- utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
- drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
- energia elektryczna,
- b) koszty ogólne utrzymania spółdzielni,
- c) podatek od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.

#### **§ 5**

#### **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni (art. 40 uosm)**

1. Mienie ogólne stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone do wyodrębnienia.

Są to w szczególności:

- lokal administracji,
- magazyn i zaplecze techniczne

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni (art.4 ust.4 uosm).

#### **§ 6**

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

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

2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl zasad gospodarki finansowej w rozdziale dotyczącym funduszu remontowego.

#### **§ 7**

#### **Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali**

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

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię i obejmują:

- a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wyrażoną w zł. za MW oraz inne opłaty określone 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.

Fizyczne jednostki rozliczeniowe dla:

- kosztów stałych /opłata stała/ dla celów ogrzewania zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu,
- kosztów stałych na podgrzanie wody zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu,
- kosztów zmiennych dla celów c.o. zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu,
- kosztów zmiennych dla celów podgrzania wody zł/m<sup>3</sup> pow. użytkowej lokalu. *wody użytkowej*

Okresem rozliczeniowym dla:

- kosztów stałych dla celów ogrzewania jak i dla celów podgrzania wody jest rok kalendarzowy,
- kosztów zmiennych dla celów podgrzania wody jest rok kalendarzowy,
- kosztów zmiennych dla celów centralnego ogrzewania jest rok rozliczeniowy.

W przypadku nabycia lokalu od spółdzielni w trakcie trwania okresu grzewczego użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu rozliczenia z tytułu zużycia energii cieplnej w obowiązującym okresie rozliczeniowym.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej zamianą lub zbyciem lokalu, wszelkie skutki rozliczenia przejmuje następcą na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego w spółdzielni przez nabywającego lokal. Ewentualna odmowa złożenia oświadczenia nie zwalnia nabywającego lokal od pokrycia kosztów ciepła za okres rozliczeniowy.

## 2. Zasady rozliczania kosztów za dostawę energii cieplnej.

### 1) Opłaty za pokrycie kosztów stałych:

- koszty opłaty stałej ustalonej dla potrzeb podgrzania wody podzielone przez powierzchnie użytkową lokali posiadających ciepłą wodę,
- koszty opłaty stałej ustalonej dla potrzeb centralnego ogrzewania podzielone przez powierzchnię użytkową ogrzewanych lokali.

Suma opłat dla potrzeb podgrzania wody i ogrzewania lokali stanowi łączną opłatę na pokrycie kosztów opłaty stałej ustalonej w zł na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są miesięcznie przez cały rok.

### 2) Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych:

- dla celów podgrzania wody - opłaty ustalone są w oparciu o ilość GJ niezbędnych do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody x cena za GJ = koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody zimnej. Opłaty za podgrzanie wody stanowiące równowartość iloczynu zużytej wody według wskazań wodomierzy i ceny podgrzania 1m<sup>3</sup>, wnoszone są miesięcznie w formie zaliczek i podlegają rozliczeniu na koniec każdego półrocza,
- dla celów centralnego ogrzewania – opłaty wnoszone są miesięcznie w formie zaliczek jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i koszty ogrzewania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Rozliczenie kosztów zmiennych dotyczących centralnego ogrzewania dokonywane jest na koniec roku rozliczeniowego.

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

4. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki § 61 statutu.

5. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, z wyjątkiem sytuacji, gdy decyzje urzędowe podjęte są w terminie uniemożliwiającym spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

6. Techniczne zasady rozliczeń dostawy ciepła określa umowa zawarta w tej mierze z firmą specjalistyczną.

## § 8

### 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 za 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.

3. Zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wody stanowiące sumę wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalu na podstawie dokonanych odczytów na koniec okresu rozliczeniowego /półrocze/.

4. W lokalach, które nie posiadają urządzeń pomiarowych zużycie wody ustala się na 1m<sup>2</sup> p. u. lokalu jako różnice zużycia wody w budynku i sumy zużycia wody wszystkich wodomierzy zainstalowanych w budynku przypadających na 1 m<sup>2</sup> p. u. w lokalach nie opomiarowanych.

5. Różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia zużycia wody w przypadku nadpłaty zaliczane są na poczet opłaty w miesiącu następnym po miesiącu w którym dokonano rozliczenia.

W przypadku niedopłaty użytkownik zobowiązany jest do dokonania dopłaty w sposób i w terminie wskazanym w zawiadomieniu o rozliczeniu.

## § 9

### **Anteny zbiorcze radiowo – telewizyjne.**

1. Koszty utrzymania anten zbiorczych radiowo – telewizyjnych są ponoszone w celu umożliwienia odbioru programów telewizji publicznej i radia. Opłaty ustala się w zł/lokal.
2. Wymiar opłat określa umowa z kontrahentem.

## § 10

### **Utrzymanie domofonów**

1. Koszty utrzymania domofonów obciążają lokale wyposażone w tą instalację. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalone są w zł/lokal mieszkalny.
2. Wymiar opłat uzależniony jest od kosztów utrzymania urządzenia w technicznej sprawności.

## § 11

### **Wywóz nieczystości**

1. Koszty wywozu nieczystości ustalone są w zł/m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego.
2. Wielkość kosztów określa umowa z firmą specjalistyczną.

## § 12

### **Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
  - wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
  - uzyskane przychody i inne przychody z nieruchomości wspólnej.
2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art. 4 ust. 1,1<sup>1</sup>, 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. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji przez członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych na pokrycie kosztów związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
  - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
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 utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
  - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
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,
  - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.

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,
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.

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

- najemców lokali mieszkalnych,
- osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

### § 13

#### Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji.

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 części wspólnych nieruchomości,
- koszty eksploatacji ogólnego mienia spółdzielni,
- odpis na fundusz remontowy,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

pomniejszone o:

- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

2. Rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni następuje w oparciu o art.15 ust.2 i 2a uopdop:

- ust. 2. Jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, których dochód podlega opodatkowaniu oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przychodów przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.
- ust. 2 a. Zasadę, której mowa w ust. 2 stosuje się również w przypadku, gdy podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których część dochodów nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo jest zwolniona z tego opodatkowania, w takim przypadku przepis art. 7 ust. 3 pkt. 3 stosuje się odpowiednio.

3. Podział kosztów eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów wg wzorów:

$$\frac{\text{Koszty mienia [zł]}}{\text{Powierzchnię użytkowa lokali [m2]}} = \text{roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali}$$
$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ pow. Użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}}{12 \text{ m-cy}} = \text{miesięczny koszt przypadający na 1m}^2 \text{ pow. użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}$$

gdzie:

powierzchnia użytkowa lokali w m<sup>2</sup> = pow. lokali mieszkalnych + pow. lokali użytkowych + pow. lokali użytkowych w najmie.

4. Analogicznie dokonuje się podziału kosztów mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania, biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową lokali danego zespołu budynków.

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

1) eksploatacja podstawowa	..... zł/m <sup>2</sup>
2) fundusz remontowy	..... zł/m <sup>2</sup>
3) centralne ogrzewanie	..... zł/m <sup>2</sup>
4) podgrzanie wody	..... zł/m <sup>3</sup>
5) zimna woda i ścieki	..... zł/m <sup>3</sup>
6) wywóz śmieci	..... zł/m <sup>2</sup>
7) opłata za wodomierz	..... zł/szt
8) opłata za ciepłomierz	..... zł/szt
9) energia administracyjna	..... zł/m <sup>2</sup>
10) domofon	..... zł/lokal
11) podatek od nieruchomości	..... zł/m <sup>2</sup>
12) podatek od nieruchomości - p	..... zł/m <sup>2</sup>
13) ubezpieczenie budynku	..... zł/m <sup>2</sup>
14) utrzymanie czystości	..... zł/m <sup>2</sup>
15) opłata za dźwig	..... zł/m <sup>2</sup>
16) monitoring	..... zł/lokal

Razem do zapłaty ..... zł.

6. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników w oparciu o kalkulację zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
7. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt. 1<sup>1</sup>, 2 i 4 r uosm.
8. Na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
9. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
10. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości równej odsetkom ustawowym.

#### § 14

#### **Zasady rozliczania kosztów eksploatacji obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych**

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych wynikają z zapisu art. 4 ust. 2, 4, 5, 6<sup>2</sup>, 6<sup>4</sup> uosm oraz art. 5 i art. 6 ust. 1, 3 uosm.

2. Właściciele lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej:
  - energia elektryczna zużywana w częściach wspólnych (klatki schodowe, piwnice),
  - utrzymanie zieleni i czystości (klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze wspólne, teren w granicach nieruchomości),
  - ubezpieczenie nieruchomości,
  - usługi kominiarskie,
  - przeglądy techniczne budynków wynikające z prawa budowlanego,
  - koszty zużycia mediów (woda, energia cieplna, śmieci, itp., poniesionych na części wspólne nieruchomości),
  - koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty administracyjne spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji biura, odpis na fundusz remontowy, podatki gruntowe związane z biurem spółdzielni, ubezpieczenie biura i inne ubezpieczenia związane z działalnością administracyjną spółdzielni).

2) koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania:



- koszty oświetlenia terenu
- koszty drobnych napraw chodników, infrastruktury osiedlowej, małej architektury itp.,
- koszty utrzymania czystości nieruchomości i utrzymania zieleni,
- koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- koszty zarządu danymi nieruchomościami.

3) odpis na fundusz remontowy (na podstawie rocznego planu gospodarczego i uchwały Rady Nadzorczej),

4) koszty eksploatacji i utrzymania lokali (koszt dostawy mediów do lokali – energia cieplna i woda, wywóz nieczystości, domofon).

### 3. Opłata eksploatacyjna właściciela lokalu wyodrębnionego będącego członkiem spółdzielni:

1) podstawowa opłata eksploatacyjna ..... zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu  
w tym:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - koszty eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie ogólne spółdzielni,
- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| 2) fundusz remontowy       | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 3) centralne ogrzewanie    | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 4) podgrzanie wody         | ..... zł/m <sup>3</sup> |
| 5) zimna woda i ścieki     | ..... zł/m <sup>3</sup> |
| 6) wywóz śmieci            | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 7) opłata za wodomierz     | ..... zł/szt            |
| 8) opłata za ciepłomierz   | ..... zł/szt            |
| 9) energia administracyjna | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 10) domofon                | ..... zł/lokal          |
| 11) ubezpieczenie budynku  | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 12) utrzymanie czystości   | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 13) opłata za dźwig        | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 14) monitoring             | ..... zł/lokal          |

4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami w lokalu uczestniczą w pożytkach według art. 5 ust. 1,2 usm.

### 5. Opłata eksploatacyjna właściciela lokalu wyodrębnionego, nie będącego członkiem spółdzielni:

1) podstawowa opłata eksploatacyjna ..... zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu  
w tym:

- a. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - b. koszty eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania,
  - c. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie ogólne spółdzielni,
- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| 2) fundusz remontowy       | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 3) centralne ogrzewanie    | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 4) podgrzanie wody         | ..... zł/m <sup>3</sup> |
| 5) zimna woda i ścieki     | ..... zł/m <sup>3</sup> |
| 6) wywóz śmieci            | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 7) opłata za wodomierz     | ..... zł/szt            |
| 8) opłata za ciepłomierz   | ..... zł/szt            |
| 9) energia administracyjna | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 10) domofon                | ..... zł/lokal          |
| 11) ubezpieczenie budynku  | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 12) utrzymanie czystości   | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 13) opłata za dźwig        | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| 14) monitoring             | ..... zł/lokal          |

6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni uczestniczy w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej wg art. 5 ust. 1 usm.
7. Rozliczenie kosztów mediów dla lokali wyodrębnionych odbywa się na takiej samej zasadzie jak dla lokali zajmowanych przez członków spółdzielni.
8. Wynik z rozliczenia zużycia wody i energii cieplnej wynosi na koniec okresu rozliczeniowego.
9. Pozostałe koszty eksploatacji są rozliczane zgodnie z art. 6 ust. 1 usm.
10. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników w oparciu o kalkulację, zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.
11. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art. 4 ust.1 pkt. 1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 usm.
12. Na żądanie właściciela lokalu spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
14. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości równej odsetkom ustawowym.

## **§ 15**

### **Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

1. Zgodnie z art.4 ust. 6<sup>4</sup> 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.
2. W celu sporządzenia kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania kosztów nieruchomości, należy opracować roczny plan gospodarczy stosując się do zapisu art. 28 ust. 3 uop. oraz art. 15 ust. 2 i 2a uopodp. wyszczególniając:
  - d. koszty ogólne spółdzielni,
  - e. koszty ogólne mienia spółdzielni,
  - f. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - g. koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - h. koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - i. koszty remontów danej nieruchomości,
  - j. koszty obsługi technicznej.
3. Plan gospodarczy – finansowy spółdzielni obejmuje:
  - k. plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - l. plan kosztów remontów nieruchomości.
4. Lokale podnajmowane nie uczestniczą w pożytkach i przychodach spółdzielni.
5. Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych nie służą wyłącznie pokrywaniu kosztów eksploatacji (z wyjątkiem mediów).
6. Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych mogą być negocjowane lub osiągane w drodze przetargu.
7. Rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni następuje w oparciu o art. 15 ust.2 i 2a uopodp.

8. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogólnych na poszczególne działalności w oparciu o kalkulacje wpływów.

### § 16 Postanowienia końcowe

1. Koszty wody stanowiącej różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym budynku, a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, rozlicza się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego budynku.
  2. Podstawę do ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowią koszty poniesione w poprzednim roku.
  3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji w zależności od rodzajów kosztów są:
    - m. 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
    - n. punkt instalacji domofonowej,
    - o. wskazania urządzeń pomiarowych.
  4. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
    - p. utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
    - q. sprawne funkcjonowanie wszelkich urządzeń z wyjątkiem tych, które stanowią wyposażenie mieszkania,
    - r. sprawną obsługę administracyjną.
- 7.2. Regulamin obowiązuje od daty podjęcia uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu nr ..... z mocą obowiązującą od dnia ..... 01.04.2010r..

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Barbara Fila*  
SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
S.M. „JEDYNKA”  
Barbara Fila

*Elżbieta Fabian*  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
S.M. „JEDYNKA”  
Elżbieta Fabian

Rada Nadzorcza  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Jedynka”  
we Wrocławiu  
- 1 -

