

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z LOKALI MIESZKALNYCH  
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ NOWE ZJEDNOCZENIE W WARSZAWIE**

**ROZDZIAŁ I  
POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

**§ 1**

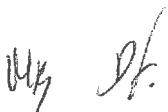
Podstawa prawna

1. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (OZ.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” w Warszawie.

**§ 2**

Definicje

1. Majątek lokalowy – lokale mieszkalne, lokale użytkowe, reklamy.
2. Użytkownikami lokali są:
  - a) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - b) posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
  - c) najemcy lokali,
  - d) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.
4. Pożytki z nieruchomości – przychody z nieruchomości wspólnej.
5. Zasoby mieszkaniowe – budynek mieszkalny wraz z wyposażeniem technicznym (w tym m.in.: dźwigi osobowe) i uzupełniające je urządzenia i uzbrojenia terenu.
6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmują:
  - a) Koszty utrzymania i eksploatacji spółdzielczych lokali mieszkalnych, w tym:
    - koszty eksploatacji podstawowej,
    - koszty utrzymania dźwigów osobowych,
    - koszty konserwacji i naprawy domofonów,
    - wywóz nieczystości stałych,
    - dostawa energii elektrycznej do części wspólnej i oświetlenia zewnętrznego nieruchomości.
  - b) Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
  - c) Koszty dostawy mediów do lokali, w tym:
    - dostawa energii cieplnej na ogrzanie lokali,
    - dostawa energii cieplnej na podgrzanie wody,
    - dostawa wody zimnej i odprowadzenie ścieków.
7. Opłata za używanie lokalu – należność na pokrycie kosztów eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wymienionych w punkcie 6.

 1

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALANIE ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW I KALKULACJI WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH**

#### **§ 3**

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane dla nieruchomości.
3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztów są:
  - a) jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
  - b) osoba zamieszkała w lokalu,
  - c) wskazania urządzeń pomiarowych.
4. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
5. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

#### **§ 4**

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkuluje się, rozlicza i ustala wysokość opłat za używanie poszczególnych lokali z podziałem na:

1. opłaty zależne od Spółdzielni:
  - a) eksploatację podstawową,
  - b) utrzymanie dźwigów osobowych,
  - c) odpis na fundusz remontowy,
  - d) konserwację i naprawę domofonów.
2. opłaty niezależne od Spółdzielni:
  - a) dostawę energii cieplnej na ogrzanie lokali,
  - b) dostawę energii cieplnej na podgrzanie wody,
  - c) dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków,
  - d) wywóz nieczystości stałych,
  - e) dostawę energii elektrycznej do części wspólnej i oświetlenia zewnętrznego nieruchomości,
  - f) opłaty za legalizację urządzeń technicznych.

## **ROZDZIAŁ III**

### **KOSZTY EKSPLOATACJI SPÓŁDZIELCZYCH LOKALI MIESZKALNYCH ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI I USTALANIE OPŁAT Z TEGO TYTUŁU**

#### **§ 5**

1. Koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości obejmują w szczególności koszty:
  - a) utrzymania czystości na nieruchomości i utrzymania zieleni przy budynku,
  - b) podatku od nieruchomości,

*Mp* *df*

- c) konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego,
  - d) ogólne Spółdzielni,
  - e) ubezpieczenia budynków od następstw zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej oraz innych ubezpieczeń,
  - f) deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji,
  - g) inne koszty eksploatacji tj. usługi kominiarskie, koszy na śmieci, znaków drogowych, znaków informacyjnych, monitoringu węzłów cieplnych, dorabiania kluczy do pomieszczeń części wspólnej, usunięcia wody z szybów dźwigowych, koszty pomiarów powykonawczych, zakupu i transportu piasku, koszty analizy temperatur i inne.
2. Dla członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, liczonej w m<sup>2</sup>.
  3. Opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego, ustalane są w formie odszkodowania w wysokości rzeczywistych kosztów przypadających na dany lokal, uchwalonego przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
  4. Stawka opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby niebędące członkami Spółdzielni obejmuje rzeczywiście ponoszone koszty eksploatacji podstawowej. Stawki te mogą być wyższe od stawek opłat za lokale zajmowane przez członków Spółdzielni, w przypadku gdy część kosztów jest pokrywana z pożytków z majątku Spółdzielni.
  5. Opłata za najem lokali użytkowych ustalona jest w formie czynszu najmu lokalu użytkowego i uwzględnia rzeczywiste koszty eksploatacji danego lokalu oraz dodatkowe korzyści dla Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu lokalu ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

## § 6

1. Do kosztów utrzymania dźwigów osobowych zalicza się m.in.:
  - a) koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
  - b) opłaty za dozór techniczny dźwigów.
2. Opłaty miesięczne z tytułu utrzymania dźwigów ustala się zgodnie z planem finansowym Spółdzielni w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty i dzielone na wszystkie osoby zamieszkałe w lokalach znajdujących się w budynkach z dźwigami, z zastrzeżeniem zapisów rozdziału VI §18.
3. Opłaty powyższe uiszczają użytkownicy lokali w przeliczeniu na osobę zamieszkałą w lokalu.

## § 7

1. Opłaty z tytułu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wynikają z potrzeb remontowych Spółdzielni i zatwierdzonego planu gospodarczo-finansowego na rok ustalania opłat.
2. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek zł/m<sup>2</sup> zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu, pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.



3. Opłaty na fundusz remontowy Spółdzielni wnoszą członkowie Spółdzielni, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu niebędący członkami Spółdzielni, osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
4. Pożytki uzyskiwane przez Spółdzielnię zwiększają każdorocznie fundusz remontowy w wysokości stanowiącej dochód netto uzyskany z tej działalności w danym okresie rozliczeniowym.

#### § 8

1. Koszty konserwacji i naprawy domofonów ewidencjonowane są odrębnie.
2. Opłaty miesięczne z tytułu konserwacji domofonów wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty.
3. Rozliczenia kosztów konserwacji i naprawy domofonów na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się wg powierzchni użytkowej lokalu.

#### § 9

Działalność eksploatacyjna prowadzona na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za rok obrotowy rozliczana jest bezwynikowo. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 usm. Nadwyżka lub niedobór na eksploatacji jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawek opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w roku następnym.

### ROZDZIAŁ IV

#### ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW DO LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ INNYCH KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI I USTALANIE WYSOKOŚCI ZALICZEK I OPŁAT Z TEGO TYTUŁU

#### § 10

1. Koszty pozyskiwania ciepła na cele ogrzewania lokali i koszty podgrzania wody wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej w oparciu o zawarte umowy, wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii i o wskazania zamontowanych w węzłach ciepłych liczników mierzących zużycie ciepła.
2. Koszty określone w ust. 1 niniejszego paragrafu są rozliczane zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów mediów w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” w Warszawie.
3. Zaliczki na poczet kosztów pozyskiwania ciepła na cele ogrzewania lokalu i kosztów podgrzania wody wnoszone są miesięcznie.
4. Zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów mediów w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” w Warszawie.



### § 11

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków wynikają z faktur dostawcy wody w oparciu o zawarte umowy, wg cen zgodnych z zatwierdzoną taryfą dostawcy wody i ze wskazań wodomierzy głównych.
2. Koszty określone w ust. 1 niniejszego paragrafu są rozliczane zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów mediów w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” w Warszawie.
3. Zaliczki na poczet kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków wnoszone są miesięcznie.
4. Zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów mediów w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” w Warszawie.

### § 12

1. Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez Spółdzielnię obciążają użytkowników lokali wg cen za ilość dokonanych wywozów, oraz dodatkowo za wywóz nieczystości wielkogabarytowych.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie.
3. Miesięczne wpłaty na poczet wywozu nieczystości stałych obliczone wg planowanych całkowitych kosztów wywozu nieczystości wnoszone są proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

### § 13

1. Koszty legalizacji wodomierzy, do których zalicza się:
  - a) koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy,
  - b) koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi,
  - c) podatek VAT dot. w/w usługi i materiałówwynikają z faktur wystawionych na podstawie zawartych umów z wykonawcą.
2. Koszty legalizacji wodomierzy ewidencjonowane są odrębnie i pokrywane w ramach rozliczeń funduszu remontowego.

### § 14

Powstałą po rozliczeniu kosztów określonych w rozdziale IV §10, §11, niniejszego regulaminu różnicę, wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów utrzymania lokalu, a naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się w następujący sposób:

- a) w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) zaliczana jest na poczet opłat za używanie lokalu. Użytkownik może złożyć pisemny wniosek o zwrot nadpłaty. Spółdzielnia w terminie do 14 dni od daty otrzymania wniosku przekaże kwotę nadpłaty na wskazany adres bądź numer konta bankowego. Do czasu pełnego wykorzystania nadpłat indywidualny użytkownik lokalu nie reguluje bieżącej opłaty za używanie lokalu i nie przysługuje mu roszczenie o zapłatę odsetek.
- b) w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie do 30 dni od daty wystawienia rozliczenia. Od nieterminowej wpłaty Spółdzielnia naliczy odsetki w statutowej wysokości. W uzasadnionych przypadkach

Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jeżeli raty zostaną uregulowane terminowo.

## **ROZDZIAŁ V**

### **ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ DO CZĘŚCI WSPÓLNEJ I OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO NIERUCHOMOŚCI**

#### **§15**

1. Koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnej i oświetlenia zewnętrznego nieruchomości wynikają z faktur za zakup i dostawę energii elektrycznej. Koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnej i oświetlenia zewnętrznego dotyczą:
  - a) oświetlenia klatek schodowych, piwnic i przejść komunikacyjnych budynku,
  - b) zasilania urządzeń wężła ciepłego,
  - c) zasilania urządzeń dźwigów,
  - d) oświetlenia terenui wynikają ze wskazań liczników energii elektrycznej.
2. Rozliczenia kosztów energii elektrycznej na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się wg powierzchni użytkowej lokalu.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 16**

Ustalone opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni mogą być pomniejszone o przysługujące członkom Spółdzielni:

- a) pożytki uzyskane przez Spółdzielnię na częściach wspólnych nieruchomości,
- b) przychody uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, reklam i innych przychodów uzyskanych z działalności lokalowej Spółdzielni.

#### **§ 17**

1. Opłaty za używanie lokalu wnoszone są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
2. Terminem spełnienia świadczenia jest data wpływu należności na rachunek bankowy Spółdzielni lub data wpłaty dokonanej w kasie Spółdzielni.
3. Od wpłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki za zwłokę w wysokości określonej w Statucie.

#### **§ 18**

Stosuje się następujące bonifikaty w opłatach za używanie lokali:

- a) Przy ustalaniu opłat miesięcznych oraz rozliczaniu kosztów eksploatacji dźwigu należy uwzględnić zasadę, że dla lokali usytuowanych na parterach – opłaty wynoszą 0%, dla lokali usytuowanych na pierwszym piętrze – opłaty wynoszą 50%.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” w dniu 27.02.2013 - Uchwała Nr 4/2013.

*Uprawniony*

*Przekazano*