

# **RAMOWY REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI. TEKST JEDNOLITY**

## **1. Postanowienia ogólne**

### **1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:**

- 1) koszty obsługi eksploatacyjnej
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków
- 4) wywóz nieczystości stałych
- 5) utrzymanie ogrodzeń i urządzeń bramowych
- 6) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych
- 7) utrzymanie domofonów, dźwigów osobowych, monitoringu i garaży wielostanowiskowych.
- 8) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków
- 9) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości
- 10) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze
- 11) podatek od nieruchomości
- 12) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów

### **1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości**

### **1.3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów rzeczowo - finansowych spółdzielni uchwalone przez radę nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.**

Jeśli po uchwaleniu planu rzeczowo - finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### **1.4. Jeśli dla rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali to powierzchnię tę przyjmuje się w wielkości ustalonej w protokole zdawczo – odbiorczym lokalu na podstawie dokonanego pomiaru z natury.**

### **1.5. Jeśli do rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkujące w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.**

## **2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.**

#### **2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:**

- 1) utrzymanie służb konserwatorskich
- 2) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami

3) narzut kosztów ogólnych spółdzielni

4) inne wydatki, które nie mogą być zaliczone od pozycji 2 do 12 w ust. 1.1, w tym bieżące naprawy i konserwacje

2.1.2. Ponośzone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez radę nadzorczą spółdzielni. Określone przez radę nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.

2.2.2. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów, itp.)

2.2.3. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

- 1) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości
- 3) sposób rozliczenia różnicy między poz. 1, a poz. 2

2.2.4. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa rada nadzorcza.

2.2.5. Koszty legalizacji wodomierzy mieszkaniowych i indywidualnych liczników centralnego ogrzewania są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia gromadzi środki na funduszach celowych tworzonych z indywidualnych wpłat członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Wysokość wpłat ustalana jest przez Radę Nadzorczą.

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku, bądź zespołu budynków wyposażonych w wodomierz główny.

2.3.2 Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych.”

2.3.3 Użytkownicy lokali, w których zamontowane są wodomierze bez funkcji zdalnego(radiowego) odczytu zobowiązani są składać w Spółdzielni pisemne informacje o ilości zużytej wody w-g wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w terminach do dnia 5 lipca za pierwsze półrocze i do dnia 5 stycznia za drugie półrocze każdego roku.

2.3.4. W budynkach, w których stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się według wielkości zużycia w okresie poprzednim, a za okres pierwszych 6 miesięcy od dnia oddania lokalu do użytkowania przyjmuje się zużycie wody w ilości 6m<sup>3</sup> od osoby. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym,

a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

W stosunku do użytkowników lokali, którzy nie złożą w Spółdzielni informacji, o której mowa w ust.2.3.3. obciążenia dokonuje się ryczałtowo według 150% średniego zużycia wody przypadającego na jeden lokal w danym budynku w okresie rozliczeniowym.

Tę samą proporcję stosuje się do ustalenia obciążenia za jej podgrzanie. Jeśli w budynku, w którym realizowany jest opomiarowany system rozliczeń użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych, to wobec tych użytkowników obciążenia dokonuje się w wysokości 150% średniego zużycia wody przypadającego na jeden lokal w danym budynku w okresie rozliczeniowym.

Jeśli w budynku, w którym wszystkie ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, występuje różnica między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, to różnica ta jest rozliczana w okresach półrocznych, na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do indywidualnego zużycia wody wg wskazań wodomierzy indywidualnych w tych lokalach.

2.3.5. Opłata abonamentowa za dostawę wody i odprowadzanie ścieków jest opłatą stałą, ustaloną odrębnie dla nieruchomości i rozliczaną na poszczególne lokale mieszkalne w tej nieruchomości.

2.3.6. Opłata za odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych lub roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych, w tym z dachów naliczana przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację w Bydgoszczy Spółkę z o.o. odrębnie dla nieruchomości, rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych - handlowo-usługowych w danej nieruchomości.

2.4. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.4.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.

2.4.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach.

2.4.3. Koszty wywozu nieczystości stałych dla lokali handlowo-usługowych ustalane są w wysokości wynikającej z oszacowania ilości wytwarzanych nieczystości stałych. Oszacowania dokonuje administracja spółdzielni uwzględniając rodzaj prowadzonej działalności.

2.5. Koszty utrzymania ogrodzeń i urządzeń bramowych.

2.5.1. Koszty utrzymania ogrodzeń i urządzeń bramowych obejmują wydatki spółdzielni na obsługę eksploatacyjną, konserwację i naprawy tych budowli i urządzeń.

2.5.2. Koszty utrzymania ogrodzeń i urządzeń bramowych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.5.3. Koszty utrzymania ogrodzeń i urządzeń bramowych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne i handlowo-usługowe jednocie, niezależnie od powierzchni czy liczby zamieszkujących osób.

2.6. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

2.6.1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej. Opłaty te są odrębnym rodzajem działalności, niezaliczanym do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

- 2.6.2. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne i handlowo-usługowe jednolicie niezależnie od powierzchni, czy liczby zamieszkujących osób.
- 2.7. Koszty utrzymania domofonów.
- 2.7.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 2.7.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkujących osób.
- 2.7'.1 Koszty utrzymania dźwigów osobowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 2.7'.2. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach.
- 2.7'.3. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży wielostanowiskowych w danej nieruchomości rozlicza się jednolicie na poszczególne miejsca postojowe.
- 2.7'.4. Koszty utrzymania i obsługi monitoringu są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych jednolicie, niezależnie od powierzchni czy liczby zamieszkujących osób.
- 2.8. Koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków.
- 2.8.1. Koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2.8.2 Koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe, tj. garaże i handlowo-usługowe w danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a w przypadku garaży wielostanowiskowych w przeliczeniu na jedno miejsce postojowe.”
- 2.8.3 W stosunku do lokali handlowo-usługowych obciążenie kosztami utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków może być wyższe, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększenie nakładu pracy, częstotliwości itp. czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku.
- 2.9. Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości.
- 2.9.1. Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2.9.2. Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne i handlowo-usługowe w danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
- 2.10. Koszt wody zużywanej do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze.
- 2.10.1. Koszt wody zużywanej do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze ustala się na podstawie wskazań wodomierzy odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2.10.2. Koszt wody zużywanej do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze podlega rozliczeniu łącznie z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- 2.11. Podatek od nieruchomości
- 2.11.1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2.11.2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.11.3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

## 2.12. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.12.1. Ponośzone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.12.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.12.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

## 3. Ustalanie opłat za używanie lokali.

3.1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale 2, może być pomniejszone o:

- 1) przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały rady nadzorczej spółdzielni,
- 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni

- 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal i spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tego lokalu.
- 2) Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 3 krotności opłaty określonej w pkt. 3.2.1) – z wyłączeniem kredytu.

3.3. Właściciele blaszanych garaży oraz lokali tymczasowych postawionych na terenie Spółdzielni wnoszą opłatę za dzierżawę terenu ustaloną przez Zarząd co najmniej na poziomie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

3.4. Spółdzielnia może pobierać opłaty za założenie na budynku lub na terenie Spółdzielni reklamy lub szyldu. Opłatę tę ustala Zarząd, co najmniej na poziomie aktualnych cen rynkowych na tego rodzaju świadczenia.

3.5. Osoby korzystające z pralni i suszarni lokatorskich uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd.

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

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.

Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

3.7. Za opłaty, o których mowa w ust. 3.2., solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3.8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Termin płatności oznacza dzień wymaganego wpływu na rachunek Spółdzielni zgodnie z art. 545 § 1 KC.

3.9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali:

- W przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,
- W przypadku opłat zależnych od Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

3.10. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

3.11. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu, zawieranej w trybie przetargu lub negocjacji. Rada Nadzorcza ustala rodzaje lokali wyłączonych z przetargowej zasady ustalania czynszu.

Stawkę opłaty eksploatacyjnej na te lokale oraz na lokale niepełnowartościowe przeznaczone na działalność gospodarczą ustala Zarząd Spółdzielni na poziomie co najmniej faktycznych kosztów eksploatacji.

3.12. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie spółdzielni lub przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.

Tekst jednolity obejmuje Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.12.2011r.

wraz z Aneksami Nr 1, 2, 3, 4 uchwalonymi przez Radę Nadzorczą odpowiednio w dniach:

14.12.2012r., 23.01.2015r., 18.01.2019r., 03.03.2020r.