

# **R E G U L A M I N**

**rozliczania kosztów gospodarki zasobami  
mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali  
oraz opłat za założenie szyldów, reklam i tablic  
reklamowo-informacyjnych**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT” w Częstochowie**

***Niniejszy Regulamin stanowi uszczegółowienie zasad gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawartych w rozdziale V Statutu Spółdzielni.***

## **I Postanowienia ogólne**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - a) koszty obsługi eksploatacyjnej,
  - b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - c) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - d) wywóz nieczystości stałych,
  - e) podatek od nieruchomości,
  - f) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
  - g) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu.
  - h) koszty centralnego ogrzewania.
  - i) koszty ogólne Spółdzielni.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo- finansowych spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą, Statut oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Projekt planu rocznego opracowuje Zarząd Spółdzielni przy uwzględnieniu kosztów poniesionych w roku poprzednim, przewidywanego wzrostu cen towarów i usług oraz planowanych wydatków i inwestycji.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-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.

5. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak. np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów loggii, antresol oraz pomieszczeń przynależnych

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi / np. w mansardach/, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

Do powierzchni lokalu użytkowego i garażu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

6. Jeśli do rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy, a także osoby stale tam przebywające. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę jednej osoby.

7. Ustala się zasady rozliczania kosztów związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

Spółdzielni.

- eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych i garaży.

## **8. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego stanowią:**

- koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- koszty wywozu nieczystości stałych,
- podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego.

## **9. Koszty obsługi nieruchomości – koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią :**

- koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie nieruchomości wspólnych,
- koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnych,
- koszty utrzymania czystości na klatkach schodowych,
- podatek od nieruchomości gruntowej oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów liczona od działki wyodrębnionej dla danego budynku,
- koszty ubezpieczenia majątkowego,
- koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości : w tym: instalacji c.o. wod-kan, elektrycznej i telewizji kablowej w zakresie należącym do Spółdzielni,
- koszty przeglądów technicznych budynków,
- koszty usług kominiarskich,
- koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej,
- koszty dostawy wody i odbioru ścieków z części wspólnej,
- koszty ogólne Spółdzielni.

## **10. Koszty obsługi mienia stanowią koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu. Są to między innymi:**

- koszty oświetlenia terenu osiedli,
- koszt użytkowania wieczystego działek stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków,
- podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie,
- koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni
- koszty budowy, napraw i konserwacji infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
- odśnieżanie i posypywanie piaskiem terenów stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni,
- koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni,
- koszty ogólne, w tym koszty zarządu nieruchomościami Spółdzielni.
- koszty związane z utrzymaniem lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne,
- koszty utrzymania i napraw sieci wodno-kanalizacyjnej i hydroforni osiedlowej,

## **II. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali.**

1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu

nieczystości stałych określa „Regulamin rozliczania kosztów usług komunalnych”.

2. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na :

- a/ podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości
- b/ podatek od lokali mieszkalnych,
- c/ podatek od lokali użytkowych,
- d/ podatek od garaży
- e/ podatek od nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni, nie przypisanych do poszczególnych budynków.

Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości wymienionym w ust. 2 lit. a ,b i e dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym jest prowadzona działalność powodująca wzrost obciążeń Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych i garaży podatkiem od nieruchomości wymienionym w ust. 2 lit. a, c, d, e dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych i garaży.

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

3. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie terenu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do udziału w nieruchomości a za wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni - opłatami w wysokości 1/135 dla lokalu w Osiedlu B-1 i 1/364 dla lokalu w Osiedlu C-1.

Właściciele lokali stanowiących wyodrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozliczają się indywidualnie z gminą z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

4. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą. Wysokość tych odpisów jest ustalana odrębnie dla każdej nieruchomości.

Oprócz ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na:

- ocieplanie budynków, oraz inne uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powodują zwiększone potrzeby remontowe należące do obowiązków Spółdzielni, to odpowiednio koryguje się wysokość obowiązujących dany lokal odpisów na fundusz remontowy.

Wysokość tej korekty proponuje Zarząd a uchwała Rada Nadzorcza.

5. Koszty eksploatacji i remontów instalacji ciepłej są ewidencjonowane i rozliczane wg węzłów cieplnych.

Rozliczenie kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali.

### **III. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.**

1. 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 poszczególnych lokali: fundamenty, ściany nośne i konstrukcyjne budynku, dach z rynnami i kominami, klatki schodowe, korytarze piwniczne, wiatrołapy, strychy, pomieszczenia techniczne oraz przewody: kominowe, spalinowe i wentylacyjne, instalacje: wodno-kanalizacyjne, gazowe, centralnego ogrzewania, elektryczne, telewizji kablowej, z wyjątkiem ich części znajdujących się w poszczególnych lokalach oraz pomieszczenia wspólne: korytarze piwniczne, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe oraz tp.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni, w tym:

a/ koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby nieruchomości wspólnej według faktur za energię,

b/ koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnych według faktur firmy, której zlecono utrzymanie czystości w zasobach Spółdzielni,

c/ koszty wywozu nieczystości z nieruchomości według faktur dotyczących danej nieruchomości

d/ podatek od nieruchomości gruntowej oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów liczone są odrębnie dla każdej nieruchomości według powierzchni działki,

e/ koszty ubezpieczenia majątkowego – według polisy ubezpieczeniowej dotyczącej danego budynku,

f/ koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości wg faktur/rachunków

g/ koszty przeglądów technicznych budynków – według faktur/rachunków dotyczących danej nieruchomości,

h/ koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej według faktur dotyczących danej nieruchomości,

i/ koszty ogólne, w tym koszty zarządu nieruchomością wspólną – zgodnie z „Regulaminem gospodarki finansowej Spółdzielni”.

#### **IV. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania.**

1. Nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na danym osiedlu stanowią grunty nie przypisane do nieruchomości budynkowej, /z wyłączeniem nieruchomości wyodrębnionej pod garaże Spółdzielni/ oraz budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdego osiedla.

3. W ramach kosztów dotyczących danego osiedla ewidencjonuje się następujące koszty:

a/ koszty oświetlenia terenu- według faktury,

b/ podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie według deklaracji podatkowej w części dotyczącej działek Spółdzielni,

c/ koszty utrzymania zieleni i czystości na działkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni,

d/ koszty napraw, budowy, rozbudowy, likwidacji i konserwacji infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,

e/ koszty pozostałe – ewidencjonowane są na poszczególne osiedla w zależności od miejsca powstania kosztów,

f/ koszty ogólne- współczynnik procentowy określony w planie finansowo-gospodarczym na dany okres.

g/ koszty utrzymania i napraw sieci wod.-kan. i hydroforni osiedlowej,

h/ koszty związane z utrzymaniem lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni rozlicza się w obrębie danego osiedla na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe.

#### **V. Fundusz remontowy danej nieruchomości.**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości.

2. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków odbiorców zewnętrznych.

3. 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.

## **VI. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni.**

1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzony jest:

a/ z wpłat różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego w przypadku przeniesienia własności lokalu na rzecz członka i przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo.

2. Ze środków zgromadzonych na funduszu określonym w pkt. 1 Spółdzielnia finansuje gospodarkę remontową, która nie obciąża poszczególnych nieruchomości.

Poza tym ze środków funduszu, o którym mowa w pkt. 1 mogą być udzielane wewnętrzne pożyczki na finansowanie remontu poszczególnych nieruchomości według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

## **VII. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży.**

1. Koszty utrzymania i eksploatacji garaży Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie na zespoły budynków w przypadki garaży wolnostojących.

W przypadku garaży wbudowanych koszty ewidencjonowane są w ramach całej nieruchomości.

Stawki eksploatacyjne za garaże wbudowane i wolnostojące obejmują:

- opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
- podatek od nieruchomości,
- ubezpieczenie budynku,
- koszty ogólne spółdzielni
- pozostałe koszty w tym. energia elektryczna, oświetlenie terenu itp.
- fundusz remontowy,

2. Wysokość stawki ustala Rada Nadzorcza.

## **VIII. Ustalanie opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.**

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do wnioskowani przez Zarząd Spółdzielni:



- wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.
- wysokości opłat należnych od członków spółdzielni będących właścicielami lokali.
- wysokości opłat należnych od właścicieli nie będących członkami Spółdzielni.

Wysokość stawek opłat uchwała RN.

2. Wysokość obciążeń lokali użytkowych wynajmowanych / wysokość czynszu najmu/ nie jest związana z rzeczywistymi kosztami lecz wynika z warunków umowy najmu.
3. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach na zasadach określonych w umowie najmu.
4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu, obejmujące pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię a przypadające na dany lokal.
5. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

## **IX Ewidencja przychodów poszczególnych nieruchomości**

1. Przychody z opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w danej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdego lokalu i rozlicza na każdy lokal:
  - dostawa co., zimnej wody i odbiór ścieków oraz wywóz nieczystości stałych według „Regulaminu rozliczania kosztów usług komunalnych”,
  - podatek od lokalu i pomieszczeń przynależnych według deklaracji podatkowej,
  - opłata za wywóz nieczystości stałych /od ilości osób przebywających w lokalu/.
2. Przychody z opłaty eksploatacyjnej członków zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Przychody z opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej i na utrzymanie nieruchomości Spółdzielni wnoszonych przez właścicieli ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości, a w obrębie tej nieruchomości na poszczególnych właścicieli.
4. Pożytki z nieruchomości wspólnej /np. przychody z wynajmu piwnic, szyldy, reklamy i tablice reklamowo-informacyjne na ścianach budynków/

ewidencjonowane są jako przychody nieruchomości, w obrębie której powstały, a w obrębie tej nieruchomości na poszczególnych właścicieli proporcjonalnie do udziałów.

5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

## **X Pożytki Spółdzielni**

1. Z nieruchomości, które stanowią mienie Spółdzielni, Spółdzielnia ma prawo pobierać pożytki.
2. Pożytkami Spółdzielni są przychody:
  - z najmu lokali użytkowych stanowiących jej mienie,
  - z dzierżawy terenu nie przypisanego do żadnej nieruchomości budynkowej,
  - z najmu obiektów stanowiących mienie Spółdzielni,
  - za umieszczenie szyldów, reklam i tablic reklamowo-informacyjnych wolnostojących.

## **XI Zmiana wymiaru opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.**

1. Jeżeli w ciągu roku wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi to dopuszczalna jest korekta stawek opłat o ile Rada Nadzorcza dokona korekty planu rzeczowo finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustali nowy wymiar stawki eksploatacyjnej, stawki opłat na fundusz remontowy lub zaliczki na fundusz remontowy.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację opłat.

## **XII Opłaty wymagane w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej.**

1. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej koszty różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z

opłat za używanie lokali stają się natychmiast wymagalne od osób, którym przysługuje prawo do lokalu, na rzecz Spółdzielni /niedobór/, w części przypadającej na zajmowany lokal określonej wg udziału w nieruchomości wspólnej lub podlegają zwrotowi na rzecz ww. osób /nadwyżka/.

2. Osoby, którym przysługuje prawo do lokalu w oznaczonej nieruchomości, uczestniczą w spłacie kredytów wraz z odsetkami zaciągniętych na potrzeby tej nieruchomości w części przypadającej na zajmowany lokal określonej wg udziału w nieruchomości wspólnej.

Osoby, którym przysługuje prawo do lokalu w oznaczonej nieruchomości, uczestniczą w kosztach remontu tej nieruchomości poprzez spłatę kosztów nie pokrytych wpłatami z opłat remontowych z tej nieruchomości w części przypadającej na zajmowany lokal określonej wg udziału w nieruchomości wspólnej.

3. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej kwota kosztów podlegających spłacie określonych w pkt. 1 i 2 staje się natychmiast wymagalna na rzecz Spółdzielni.

### **XIII Opłaty za szyldy, reklamy i tablice reklamowo-informacyjne.**

Umieszczenie szyldu, reklamy lub tablicy reklamowo-informacyjnej na budynku oraz wolnostojących wymaga zgody Spółdzielni oraz wnoszenia corocznych opłat w wysokościach i terminach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Regulamin wchodzi w życie zgodnie z Uchwałą Nr 35/09 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT” w Częstochowie z dniem 10.12.2009r.

Traci moc Regulamin uchwalony Uchwałą RN nr 30/04 z dnia 19.10.2004 r. oraz Uchwałą nr 21/07 z 14.12.2007 r.