

REGULAMIN
rozliczania kosztów eksploatacji
i utrzymania nieruchomości
w zakresie gospodarki zasobami
mieszkaniowymi oraz ustalania opłat w
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Wybrzeże”



REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Wybrzeże”

PODSTAWA PRAWNA

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (usm - skrót w dalszej treści dokumentu) (tj. Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. 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 (tj. Dz.U. z 2002r. Nr 72, poz. 747 r. z późn. zm.),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 - Prawo energetyczne (Dz.U. z 1998 r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (skrót – uopdop) (Dz.U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (skrót – uor) (tj. Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 1118 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – znowelizowana 01.07.2011r. i opublikowana – tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz.391 z późniejszymi zmianami, Uchwała Rady Miasta Gdańska w sprawie: Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska, wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy; dla nieruchomości na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne i dla nieruchomości, które w części stanowią nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, a w części



nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne.

- Statut Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „WYBRZEŻE”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali oraz osób posiadających własnościowe prawa do lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne, objęte jej zarządem na podstawie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

§2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- **Gzm** – definicja gospodarki zasobami mieszkaniowymi została określona w piśmie Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 2006 r. (Załącznik nr 1).

§3

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali – opłaty niezależne od Spółdzielni,
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz stanowiące części wspólne danej nieruchomości,
- inne koszty określone stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej.

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



§4

Przychody Spółdzielni z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- przychody z działalności Spółdzielni w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi i garażami,
- inne przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ewidencję przychodów Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§5

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są następujące koszty:

- dostawy energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu,
- dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania,
- dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- wywozu nieczystości stałych,
- inne koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją danego lokalu.

§6

1. Rozliczanie kosztów dostawy mediów: c.o. następuje według „Regulaminu zasad rozliczeń indywidualnych kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wybrzeże”.
2. Do kosztów badania lub wymiany wodomierzy w ramach legalizacji zalicza się:
 - a) koszty usługi związanej z badaniem lub wymiana wodomierzy,
 - b) koszty materiałów związanych z realizacją w/w usługi,
 - c) podatek VAT dot. w/w/ usługi i materiałów.
3. Koszt wymiany wodomierzy po upływie okresu ważności legalizacji ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne lokale i nieruchomości budynkowe, w których nastąpiła wymiana. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do liczby szt. wodomierzy zainstalowanych przy wszystkich punktach czerpalnych wody danej

nieruchomości przeznaczonych do wyłącznego użytku osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali

§7

Koszty związane z wywozem nieczystości stałych [odpadów komunalnych] określa się na podstawie Uchwały Rady Miasta Gdańsk. Opłaty za gospodarowanie nieczystościami stałymi [odpadami komunalnymi] rozliczane są odrębnie na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

Jednostka rozliczeniowa wynika z Uchwały Rady Miasta Gdańska. W sytuacji wystawienia przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzji wymiarowej za odpady komunalne niesegregowane, różnicę pomiędzy stawkami za odpady komunalne segregowane i nie segregowane rozlicza się w ramach opłat eksploatacyjnych. Opłata miesięczna jest stała, niezależna od liczby dni w miesiącu i czasu, w którym lokal był użytkowany.

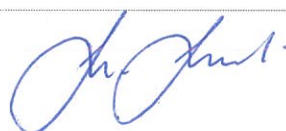
III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§8

1. Koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości określa załącznik nr 3 do „Polityki rachunkowości” Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wybrzeże” wraz z kluczami podziałowymi tych kosztów.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości nawet, gdyby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
3. Kosztem Gzm jest odpis na fundusz remontowy.

§9

Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń określonych niniejszym regulaminem.



IV. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE SPÓŁDZIELNI PRZEZNACZONE DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA

§10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania określa załącznik nr 3 do „Polityki rachunkowości” wraz z kluczami podziałowymi tych kosztów.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowiących mienie spółdzielni zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, nawet gdyby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

Postanowienia ogólne o zasadach rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

1. Rozliczenie kosztów przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem mediów opomiarowanych, jak: zimna woda i c.o.- podgrzanie wody, których koszty rozlicza się w terminach określonych w rozdz. IV i V niniejszego Regulaminu oraz regulaminie c.o.
2. Podstawą ustalenia kosztów ujętych w punkcie 1 jest plan ekonomiczno-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
3. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami w poszczególnych nieruchomościach zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Podstawową jednostką rozliczeniową kosztów jest jeden metr kwadratowy (1m²) powierzchni użytkowej lokalu, a ponadto zadeklarowana wielkość zużycia. Dla mediów opomiarowanych (zimna woda i podgrzanie wody) jednostką rozliczeniową



jest 1 metr sześcienny (1m^3); w przypadku ogrzewania lokali jednostką rozliczeniową jest giga dżul (GJ).

§11

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ I ELEKTRYCZNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

Zasady rozliczeń indywidualnych kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wybrzeże” ustala odnośny Regulamin.

§12

KOSZTY DOSTAWY I ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Koszty dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków ustala się w oparciu o wskazania wodomierzy głównych i ceny za 1 m^3 wody i ścieków, uchwalonej przez władze Miasta, na podstawie faktur wystawionych przez firmę świadczącą usługę dostawy.
2. Rozliczenie wody zimnej użytkowej i wody zimnej do podgrzania dostarczonej do lokali oraz odprowadzania ścieków następuje w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych, uzyskane ze zdalnego lub bezpośredniego odczytu. Ilość wody zimnej i wody zimnej do podgrzania, dostarczonej do lokali, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze), ustalana jest według wskazań tych urządzeń z uwzględnieniem uchwały Rady Nadzorczej w tym zakresie.
3. Odczytów wodomierzy dokonuje upoważniona przez Spółdzielnię osoba do dwóch razy w ciągu roku, tj. za 6 miesięcy w połowie okresu rozliczeniowego oraz za 12 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w drodze spisania stanu z liczników na miejscu w lokalu lub za pomocą środków elektronicznego komunikowania się na odległość bądź z radiową transmisją danych (zdalny odczyt). W szczególnie uzasadnionych przypadkach, takich jak odczyty wodomierzy sygnalizujące błąd w koncentratorze danych, a także wzrost różnicy wskazań wodomierzy, Spółdzielnia będzie dokonywać dodatkowych odczytów kontrolnych oraz kontroli urządzeń w lokalach w dowolnym momencie.



4. W oparciu o wyniki odczytów ustala się średniomiesięczną normę zużycia oraz faktyczne zużycie wody w okresie rozliczeniowym i dokonuje rozliczenia uprzednio pobieranych zaliczek
5. Wielkość pobieranych zaliczek ustala się na podstawie średniomiesięcznej normy zużycia ustalonej zgodnie z ust. 4 oraz obowiązujących cen wynikających z faktur zakupu, a dla nowych użytkowników – na podstawie przeciętnego zużycia w lokalach z podobną ilością osób.
6. Rozliczenia dostarczane są użytkownikom lokali w ciągu 4 miesięcy od daty odczytu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wynikłe niedopłaty użytkownik winien dopłacić w terminie do 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło otrzymanie rozliczenia. Za pisemną zgodą Zarządu niedopłaty mogą zostać rozłożone na raty. Wynikłe nadpłaty zaliczane są na poczet bieżących wymagalnych zobowiązań, a w dalszej kolejności mogą zostać zwrócone użytkownikowi na jego pisemny wniosek.

§ 12a

Obowiązki Spółdzielni i Użytkowników Lokali związane z rozliczaniem wody

1. Obowiązki Spółdzielni:

- a) informowanie członków – użytkowników lokali poprzez ogłoszenia na tablicy informacyjnej w klatce schodowej o terminie odczytów wodomierzy w związku z rozliczeniem zużycia wody za dany okres,
- b) dokonywanie odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach na koniec okresu rozliczeniowego,
- c) korygowanie zaliczek w ciągu okresu rozliczeniowego w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, np.: w sytuacji dużego zróżnicowania zużycia wody w stosunku do okresu poprzedniego
- d) kontrola funkcjonowania urządzeń pomiarowych (wodomierzy),
- e) plombowanie urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach.

2. Obowiązki Użytkowników - osób posiadających tytuł prawny do lokalu:

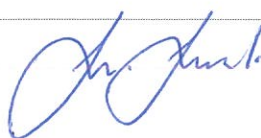
- a) udostępnianie urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach na potrzeby odczytu zużycia wody,
- b) niezwłoczne zgłoszenie do Spółdzielni awarii wodomierzy,



c) zgłoszenie zmian ilości osób zamieszkających.

Uwagi ogólne

3. W przypadku niedopełnienia obowiązku odczytu bądź złożenia odczytu po terminie - członek Spółdzielni/użytkownik lokalu obciążony będzie średnim zużyciem wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego. W przypadku braku możliwości ustalenia zużycia z poprzedniego okresu, przyjmuje się zużycie szacunkowe uwzględniające różnicę odczytów stanu wodomierza w budynku i sumy odczytów wodomierzy w lokalach, nie więcej jednak niż 15m^3 wody na osobę miesięcznie.
4. Zerwanie plomb, zablokowanie wodomierza, użytkowanie wodomierza niedopuszczonego do eksploatacji, powoduje obciążenie za cały okres rozliczeniowy w ilości 15 m^3 wody na osobę miesięcznie, jednak nie więcej niż różnica między odczytem wodomierza głównego a sumą odczytów wodomierzy w lokalach.
5. Stwierdzenie nielegalnego poboru wody skutkować będzie obciążeniem opłatami za różnicę ilości wody wynikającą z odczytu wodomierza głównego i sumy wodomierzy w lokalach.
6. W przypadku, gdy w lokalu/mieszkanie zaistnieje: zerwanie plomb, zablokowanie wodomierza, uszkodzenie wodomierza, użytkowanie wodomierza niedopuszczonego do eksploatacji, Użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzenia do stanu właściwego.
7. W przypadku losowego uszkodzenia wodomierza, rozliczenie zużycia wody odbywa się w oparciu o średnie miesięczne zużycie wody z ostatniego okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do:
 - okresu rozliczeniowego – w przypadku, gdy nie jest znana data uszkodzenia wodomierza,
 - okresu, w którym wodomierz był uszkodzony – w przypadku, gdy jest znana data uszkodzenia.
8. W sytuacji rozbieżności między wskazaniem wodomierza dla całego budynku a sumą wskazań liczników w lokalach i normatywami, o których mowa w ust. 1,2,3, różnicę Spółdzielnia może rozliczyć w ramach opłat eksploatacyjnych wszystkich budynków w przeliczeniu na m^2 powierzchni użytkowej.
Różnica pomiędzy sumą kosztów poniesionych w okresie rozliczeniowym a sumą wpłat mieszkańców z uwzględnieniem rozliczenia wody w rozliczonym okresie



- stanowi koszt utrzymania części wspólnych. Zakłada się iż została zużyta na
- w wyniku awarii,
 - utrzymanie terenów zielonych,
 - zużyta w wyniku prac zewnętrznych, sprzątania klatek schodowych i prac konserwacyjnych.

9. Odczyty wodomierzy dla celów rozliczeniowych dokonywane są w okresach rocznych: od pierwszego lipca danego roku do końca czerwca następnego roku kalendarzowego.

VI. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

Postanowienia ogólne o zasadach rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za lokale: poszczególni użytkownicy lokali, w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz osoby, zajmujące lokal bez tytułu prawnego, mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji, o których mowa w działach III i IV niniejszego Regulaminu.

§13

1. Ustalone w rozdziale III niniejszego Regulaminu koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mogą stanowić podstawę wymiaru opłat dla poszczególnych tytułów lokali w danej nieruchomości, tj.:
 - a) lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych i komórek gospodarczych,
 - b) lokali użytkowych o statusie prawa do lokalu,
 - c) garaży.
2. Za używanie lokali, pomieszczeń przynależnych, komórek gospodarczych, garaży i lokali użytkowych użytkownicy mają obowiązek wnoszenia do Spółdzielni opłat na pokrycie kosztów przypadających na te lokale w danej nieruchomości, kalkulowane na podstawie planu finansowo-gospodarczego eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami wymienionymi we wstępie niniejszego Regulaminu.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przypadające na dany lokal, pomniejszone są o pożytki z nieruchomości wspólnej.



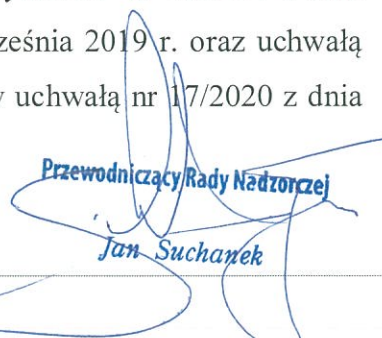
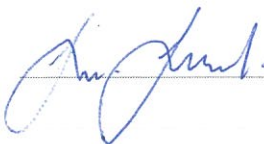
4. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na dany lokal.
5. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat za używanie lokalu oraz terminy wnoszenia opłat określają postanowienia Statutu Spółdzielni.
6. Za opłaty, o których mowa wyżej, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w tym lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b) odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§14

Spółdzielnia w terminie trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego, o którym mowa w regulaminie rozliczeń indywidualnych kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Gdańsku sporządza rozliczenie kosztów, które dostarcza osobom, którym przysługują prawa do lokali.

Stawki opłat na pokrycie kosztów danej nieruchomości oraz koszty wspólne mienia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej uchwała Rada Nadzorcza na podstawie planu ekonomiczno-finansowego.

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Wybrzeże” nr 20/2017 z dnia 28 lipca 2017 r., zmieniony uchwałą nr 8/2019 z dnia 11 września 2019 r. oraz uchwałą nr 17/2020 z dnia 2 września 2020 r. Tekst jednolity przyjęty uchwałą nr 17/2020 z dnia 2 września 2020 r.



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jan Suchanek