

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie**

### **Spis treści**

§1. Postanowienia ogólne.....	1
1. Podstawy prawne .....	1
2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni .....	2
§2. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego .....	2
1. Podstawy prawne .....	2
2. Wynik finansowy spółdzielni .....	3
§3. Finansowanie działalności spółdzielni.....	3
1. Zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi .....	3
2. Wynajem nieruchomości własnych .....	4
3. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie .....	4
4. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek .....	4
5. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków .....	4
6. Fundusze spółdzielni .....	5
§4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalanie opłat obowiązujących członków spółdzielni, właścicieli i najemców lokali .....	6
1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości .....	6
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.....	7
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni .....	8
4. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów lokalowych spółdzielni .....	8
5. Rozliczanie kosztów eksploatacji mediów dla poszczególnych lokali .....	9
6. Zasady ustalania zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości .....	12
7. Ustalenie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji .....	13
§5. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych.....	14
§6. Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.....	17
§7. Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego.....	18
1. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych .....	18
2. Wykorzystanie funduszu remontowego w spółdzielni .....	18
3. Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości.....	19
4.- <i>Wykreślony</i>	
§8. Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność odrębną .....	19
§9. Postanowienia końcowe .....	19

### **§ 1. Postanowienia ogólne**

#### **1. Podstawy prawne.**

1.1. Regulamin uwzględnia obowiązujące przepisy prawa:

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, zwana w dalszej części **ups**,
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana w dalszej części **usm**,
- 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, zwana w dalszej części **uowl**,
- 4) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
- 5) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 prawo energetyczne,

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

- 6) Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych, zwana w dalszej części **uopdp**,
- 7) Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości zwana w dalszej części **uor**.
- 8) Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane zwana w dalszej części **upb**.

### **2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni**

Zasady prowadzenia działalności gospodarczej w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie, zwanej w dalszej części **Spółdzielnią**:

- 2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 ups).
- 2.2. Zakres działalności spółdzielni obejmuje:
  - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- 2.3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.
- 2.4. Spółdzielnia prowadzi księgi handlowe na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się w szczególności odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku VAT, ustawy o podatku od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – prawo spółdzielcze. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów, jakie obowiązują w Spółdzielni określa polityka finansowa oraz zakładowy plan kont zgodnie z uchwałą Zarządu nr 4/2019 z dnia 10 października 2019r.

## **§ 2. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego**

### **1. Podstawy prawne.**

- 1.1. Wynik finansowy Spółdzielni ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki, związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, przy uwzględnieniu następujących przepisów:
  - 1) Art. 5 ust. 1 usm mówiącego o tym, że 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 w nieruchomości wspólnej;
  - 2) Art. 5 ust. 2 usm mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni;
  - 3) Art. 6 ust. 1 usm, w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, ust. 2, ust. 4 usm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
  - 4) Art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdp., który stanowi, że dochody Spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

- 5) Art. 87 ups, zgodnie z którym Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami zawartymi w odpowiednich postanowieniach ustawy o rachunkowości.

### **2. Wynik finansowy Spółdzielni**

- 2.1. Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 usm i art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.
  - 2) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków oraz wywóz nieczystości),
  - 3) wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt. 44) uopdop.
- 2.2. W księgach rachunkowych należy wyodrębnić ewidencję dokonywanych przez Spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 usm,
  - 2) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art. 5 ust. 1 usm),
  - 3) kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
  - 4) pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
  - 5) kosztów i przychodów finansowych,
  - 6) strat i zysków nadzwyczajnych.
- 2.3. Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, a także własność wspólną oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasad memoriału określonych w art. 6 ust. 1 uor.
- 2.4. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.
- 2.5. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego, zaliczane są koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

### **§ 3. Finansowanie działalności Spółdzielni**

#### **1. Zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi**

- 1.1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie spółdzielni. Jest również zarządcą nieruchomości dzierżawionych.
- 1.2. Swoje zadania określone w art. 1 ust. 3 usm., Spółdzielnia realizuje poprzez:
- 1) utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
  - 2) utrzymanie mienia spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
  - 3) utrzymanie terenów przyległych do budynków,
  - 4) dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, domofon),

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

- 1.3. Koszty ww. działalności Spółdzielni finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale w nieruchomości, według zasad zawartych w treści art. 4 usm.
- 1.4. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również „odpis na fundusz remontowy”, który Spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art. 6 ust. 3 usm. Koszty remontów pokrywane są środkami z funduszu remontowego i ponoszone są na poszczególne budynki, budowle oraz elementy infrastruktury znajdujące się w części wspólnej nieruchomości gruntowej.
- 1.5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat wg pkt. 1.1 – 1.4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art. 17 ust.1 pkt. 44 uopodp.) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

### **2. Wynajem nieruchomości własnych**

- 2.1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zawarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:
  - 1) najmu lokali użytkowych, lub prawem użytkownika gruntu,
  - 2) najmu wolnych pomieszczeń znajdujących się w budynkach Spółdzielni,
  - 3) udostępnienia ścian budynków, ogrodzenia, stelaży oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków i budowli stanowiących mienie Spółdzielni),
  - 4) innych, dotyczących mienia spółdzielni.
- 2.2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z najemcami.
- 2.3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

### **3. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie**

- 3.1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o administrowanie lub zarządzanie nieruchomością, zawarte z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnotą mieszkaniową).
- 3.2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
- 3.3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

### **4. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

- 4.1. Działalność w tym zakresie może być prowadzona po uprzednim uchwaleniu zasad przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

### **5. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków**

- 5.1. Zgodnie z art. 18 usm. ust. 1 i 2 koszty zadania inwestycyjnego ponoszą nabywcy prawa do lokalu, w częściach przypadających na ich lokale przez wniesienie wkładu budowlanego.
- 5.2. Nabywca prawa wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

- 5.3. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, nabywca prawa jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
- 5.4. Zasady i tryb wnoszenia wkładów budowlanych określa statut spółdzielni oraz umowa o budowę lokalu zawarta z ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- 5.5. Działalność inwestycyjna Spółdzielni, w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, finansowana jest w oparciu o art. 18 usm., poprzez wniesienie wkładów budowlanych lub uzupełniona zaciągniętym na ten cel kredytem.
- 5.6. Budowa lokali użytkowych finansowana jest zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni – kredytem bankowym lub wolnymi środkami funduszu zasobowego.

### **6. Fundusze Spółdzielni**

- 6.1. Funduszami tworzonymi w spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz wkładów budowlanych,
  - 3) fundusz zasobowy,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) inne fundusze celowe tworzone w miarę potrzeb, których regulaminy uchwalane są przez Komisję Rewizyjną.
- 6.2. Fundusze wymienione w punktach 6.1.1) i 6.1.2) są funduszami własnymi Spółdzielni stanowiącymi własność Członków Spółdzielni, a w przypadku funduszu wkładów budowlanych Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Podlegają one zwrotowi przy wystąpieniu ze spółdzielni wg obowiązujących przepisów usm. Fundusze własne spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy.
- 6.3. Fundusz zasobowy jest funduszem zapasowym Spółdzielni wykazywanym w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.II Kapitał (fundusz) zapasowy.
- 6.4. Fundusz udziałowy.
  - 6.4.1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez Członków Spółdzielni.
  - 6.4.2. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności spółdzielni.
  - 6.4.3. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
    - 1) zwrotu udziałów członkowskich,
    - 2) przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.
- 6.5. Fundusz wkładów budowlanych.
  - 6.5.1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokalu zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 usm.
  - 6.5.2. Fundusz wkładów budowlanych spółdzielnia tworzy:
    - 1) z wpłat wkładów budowlanych przez nabywców prawa do lokali,
    - 2) z należnych lecz nie wniesionych przez nabywców prawa do lokali wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 uor.

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

6.6. Fundusz zasobowy.

6.6.1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- 1) wpisowe – wniesione przez członków do dnia 30.09.2017r.;
- 2) ujawnienie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- 3) aktualizacja wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności spółdzielni,
- 4) nadwyżka bilansowa na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

6.6.2. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

6.6.3. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- 1) równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów budowlanych,
- 2) straty bilansowe Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

6.6.4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności do lokalu, wymaga formy pożyczki wewnętrznej, której warunki uchwała Komisja Rewizyjna.

### **§4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalanie opłat obowiązujących członków spółdzielni, właścicieli i najemców lokali**

#### ***1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości***

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących Spółdzielcze zasoby lokalowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:

- 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: strychy, piwnice, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe i kotłownie,
- 2) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem funkcjonowania budynków mieszkalnych,
- 3) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki, w szczególności: studnie chłonne, rurociągi, przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia, inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków.

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
- 3) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
- 4) koszty odpisu na fundusz remontowy,
- 5) koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni.

1.3. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi dla jednej nieruchomości, z zastrzeżeniem, że ewidencja i rozliczenie opłat za

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków, dostawę ciepła oraz wywozu odpadów komunalnych prowadzi dla każdego budynku.

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

- 2.1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku (z wyłączeniem balkonów) i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich osób posiadających prawa do lokali.
- 2.2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, konstrukcje, elewacje wraz z balkonami, stropy, strychy, korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego i wodociągowego, kotłownie, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne, zadaszania, rynny, okna w klatkach schodowych, drzwi wejściowe do budynku, drzwi do korytarzy piwnicznych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne, elektryczne i gazowe do licznika indywidualnego pomiaru, kanalizacyjne, przewody wentylacyjne i kominowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
- 2.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się dla jednej nieruchomości z zastrzeżeniem, o którym mowa w punkcie 1.3.
- 2.4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
- 2.5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:
  - 1) energia elektryczna (w klatkach schodowych, piwnicach, oświetlenie terenu, zasilanie bramy, zasilanie systemu kontroli dostępu itp.),
  - 2) utrzymanie zieleni,
  - 3) konserwacja, naprawy i przeglądy techniczne,
  - 4) utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
  - 5) ubezpieczenie majątku,
  - 6) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
  - 7) podatek od nieruchomości,
  - 8) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 9) koszty odpisu na fundusz remontowy wraz z wymianą lub legalizacją wodomierzy i ciepłomierzy,
  - 10) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.
- 2.6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:
  - 1) w jednej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
  - 2) wyodrębnione w sposób określony w punkcie 1) koszty dotyczące lokali stanowiących własność Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach Spółdzielczych praw do lokalu lub prawa odrębnej własności) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

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

3.1. Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni traktuje się lokale użytkowe wraz z pomieszczeniami przynależnymi, które są przeznaczone do prowadzenia działalności przez Spółdzielnię oraz przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w nieruchomości, grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, nie zabudowane grunty będące w wieczystym użytkowaniu, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danej nieruchomości. Są to w szczególności:

- 1) chodniki, ciągi pieszo jezdne,
- 2) ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe,
- 3) oświetlenie terenu,
- 4) mała architektura i tereny zielone,
- 5) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

3.2. Do kosztów eksploatacji mienia Spółdzielni zalicza się w szczególności:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:
  - utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
  - naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
  - energia elektryczna,
- 2) koszty ogólne i zarządu Spółdzielni,
- 3) podatek od nieruchomości,
- 4) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 5) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

3.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, rozlicza się na poszczególne budynki, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w danej nieruchomości.

3.4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

### **4. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów lokalowych Spółdzielni**

4.1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 *usm.* Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami lokalowymi.

4.2. *Wykreślono.*

4.3. Spółdzielnia tworzy:

- 1) odpis na fundusz remontowy przeznaczony na remonty poszczególnych budynków, części wspólnych nieruchomości i mienia spółdzielni,
- 2) *wykreślony,*
- 3) *wykreślony,*
- 4) odpis na fundusz remontowy – wymiana / legalizacja wodomierzy,
- 5) odpis na fundusz remontowy – wymiana / legalizacja ciepłomierzy.



## REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI

Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie

Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.

4.4. Wartość odpisu na fundusz remontowy, na wniosek Zarządu, ustala Komisja Rewizyjna na podstawie szacowanych potrzeb remontowych i zatwierdzana jest w rocznym planie gospodarczym przez Walne Zgromadzenie.

4.5. Z funduszu remontowego pokrywane są wydatki na remonty budynków, części wspólnych nieruchomości, zasobów stanowiących mienie Spółdzielni oraz dokumentację, ekspertyzy i przeglądy techniczne z pominięciem przeglądów wykonywanych na podstawie art. 62 ust. 1 punkt 1a) i art. 62 ust. 1 punkt 2 upb oraz wymienionych w punktach 5.3.7 i 5.3.8 niniejszego paragrafu.

### 5. Rozliczanie kosztów eksploatacji mediów dla poszczególnych lokali

5.1. Koszty eksploatacji i utrzymania stanowią w szczególności:

- 1) dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
- 2) dostawa wody i odprowadzanie ścieków,
- 3) utrzymanie domofonów w lokalach,
- 4) wywóz nieczystości stałych (odpadów komunalnych).

5.2. Koszty dostawy ciepła obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z eksploatacją własnych źródeł ciepła. Rozliczane są na każdy budynek oddzielnie. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

5.3. Do kosztów dostawy ciepła tj. centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody zalicza się wszystkie koszty związane z utrzymaniem każdej z kotłowni, a w szczególności:

- 1) Koszty zakupu gazu;
- 2) Koszty zakupu energii elektrycznej;
- 3) Koszty obsługi i konserwacji kotłowni;
- 4) Koszty wody zużytej do napełniania instalacji centralnego ogrzewania;
- 5) Koszty uzdatniania wody w instalacji centralnego ogrzewania;
- 6) Koszty dozoru technicznego urządzeń nadzorowanych przez Urząd Dozoru Technicznego;
- 7) Koszty wykonanych napraw, przeglądów i legalizacji znajdujących się w kotłowni instalacji, urządzeń, wyposażenia oraz sprzętu przeciwpożarowego;
- 8) Koszty wykonanych napraw, przeglądów i legalizacji stacji gazowych zasilających każdą z kotłowni;
- 9) Koszty związane z rozliczaniem kosztów ciepła, takie jak np. koszty radiowych odczytów wskazań urządzeń pomiarowych, ekspertyzy lub inne opracowania;
- 10) Część kosztów ogólnych zarządu.

5.4. Suma wszystkich kosztów stanowi **całkowity koszt utrzymania kotłowni** w danym roku. Całkowity koszt utrzymania kotłowni pomniejszony o koszt podgrzania wody stanowi **koszt wyprodukowania ciepła**.

5.5. Rozliczenie ciepła sporządza się według następujących zasad:

- 1) Dla każdego budynku ustalić udział procentowy powierzchni wspólnych w ogólnej powierzchni użytkowej.
- 2) Wyliczony wg punktu 1 wskaźnik należy pomnożyć przez **koszt wyprodukowania ciepła**. Wynik stanowi tzw. **koszt stały dla budynku**.

## REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI

Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie

Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.

- 3) Koszt stały dla budynku podzielony przez ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku stanowi **stawkę kosztu stałego** dla budynku.
- 4) *Wykreślono.*
- 5) *Wykreślono.*
- 6) Dla poszczególnych budynków, koszty obliczyć jako suma kosztów stałych i kosztów zmiennych według zasady:
  - a) opłata stała stanowiąca iloczyn stawki kosztu stałego i powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym,
  - b) opłata zmienna wynikająca z odczytu urządzeń do pomiaru ciepła; opłata za jednostkę ciepła będzie policzona według średniego kosztu wyprodukowania jednostki ciepła w budynku,
  - c) **średni koszt wyprodukowania jednostki ciepła** w budynku jest to iloraz różnicy kosztu wyprodukowania ciepła i kosztu stałego dla budynku do sumy zużycia ciepła w lokalach ze wszystkich urządzeń pomiarowych w budynku,
  - d) przy rozliczeniu kosztów ciepła, należy zastosować współczynniki korekcyjne ustalające wysokość opłat za energię cieplną w zależności od lokalizacji danego lokalu w budynku, dla lokali użytkowych współczynnik korekcyjny wynosi 1,
  - e) w przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia pomiarowego w danym lokalu koszty ciepła należy rozliczyć ryczałtem wg stawki rozliczeniowej, o której mowa w punkcie 5.5.6f).
  - f) koszt wyprodukowania ciepła w danym budynku w miesiącu, w którym wskazania ciepłomierza są niewłaściwe, podzielić na ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej wszystkich lokali (bez pomieszczeń przynależnych); w wyniku otrzymujemy **stawkę rozliczeniową**; koszt przypisany do lokalu stanowi iloczyn ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej danego lokalu i wyliczonej stawki rozliczeniowej; koszty w pozostałych miesiącach rozliczane są wg zasad określonych w punkcie 5.5.6. podpunkty: a – d.
- 7) Koszty ogrzewania lokali stanowiących mienie Spółdzielni odjąć od kosztów ciepła w budynkach, w których się znajdują i podzielić je na wszystkie 4 budynki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Za okres, w którym lokale spółdzielni lub ich części są wynajmowane, kosztami należy obciążyć najemców wg obowiązujących zasad w danym budynku. Dopuszcza się uznanie najemcy za rozliczonego z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości pobranych zaliczek w przypadku rozwiązania umowy najmu.

5.6. Fizyczne jednostki rozliczeniowe dla celów centralnego ogrzewania:

- kosztów stałych (opłata stała)      zł/m<sup>2</sup> pow. uż.
- kosztów zmiennych                      zł/GJ

5.7. Rozliczenie zużycia wody ciepłej i zimnej następuje wg stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku. Dopuszcza się inne daty odczytów i rozliczeń wody w przypadku zmiany cen za jej dostawę. Fizyczną jednostką rozliczenia zużycia wody ciepłej i zimnej jest zł/m<sup>3</sup>.

5.8. Koszty dostawy ciepła do lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych. Zaliczki na rozliczenie kosztów ciepła i zużycia wody pobierane są przez cały rok w oparciu o stawki zatwierdzone uchwałą Komisji Rewizyjnej. Dla

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

- lokali użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni stosuje się wskaźniki korygujące wysokości wnoszonych zaliczek na centralne ogrzewanie: dla lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych o wskaźnik równy 1,70, a zlokalizowanych w pawilonie użytkowym o wskaźnik równy 1,80.
- 5.9. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych. Wielkość zaliczek na poczet zużycia wody ciepłej i zimnej, ustalana jest w oparciu o zużycie w danym lokalu w poprzedzającym sześciomiesięcznym okresie rozliczeniowym. Kwota zaliczki ustalana jest w zł za m<sup>3</sup> wody i ścieków.
- 5.10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej zmianą lub zbyciem prawa do lokalu, rozliczenie następuje wg stanu na dzień przekazania w przypadku lokali posiadających status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego w Spółdzielni przez zbywającego lokal. W przypadku zbycia lokalu wyodrębnionego i nie złożenia oświadczenia przez zbywającego, wszelkie skutki rozliczenia przejmuje nabywca na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego w Spółdzielni. Ewentualna odmowa złożenia oświadczenia nie zwalnia od pokrycia kosztów ciepła i kosztów zużycia wody za okres rozliczeniowy. W przypadku dostarczenia protokołu zdawczo-odbiorczego z odczytami liczników, składanie oświadczeń nie jest wymagane.
- 5.11. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
- 5.12. Od wpłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
- 5.13. *Wykreślono.*
- 5.14. 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 na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej. Koszty podgrzania wody wyliczane są, jako iloczyn ilości zużytej wody ciepłej (podgrzanej) i obowiązującej stawki za podgrzanie obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 5.22.
- 5.15. Zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wody stanowiące sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu na podstawie dokonanych odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (półrocze). Wartości zużycia wody zaokrąglą się do pełnych metrów sześciennych.
- 5.16. Różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia zużycia wody, w przypadku nadpłaty zaliczane są na poczet opłaty w miesiącu następującym po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia, tylko w przypadku nie zalegania z opłatami eksploatacyjnymi.
- 5.17. W przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki są mniejsze od faktycznego kosztu zużycia wody) użytkownik zobowiązany jest do dokonania dopłaty w terminie 14-tu dni od otrzymania zawiadomienia o rozliczeniu.
- 5.18. Sposób rozliczania oraz koszty wywozu nieczystości stałych (odpadów komunalnych) dla lokali mieszkalnych ustalane są przez Radę Miasta Piastowa. Wywóz nieczystości stałych z lokali użytkowych zapewnia Spółdzielnia w oparciu o indywidualne umowy z użytkownikami tych lokali.

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

- 5.19. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego służącego do rozliczenia zużycia wody w danym lokalu, ustala się wartość zużycia danego czynnika w rozliczanym okresie w danym lokalu wg zużycia w poprzedzającym okresie rozliczeniowym.
- 5.20. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu dokonania montażu, naprawy, legalizacji oraz w przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia lub celowego działania, powodującego zakłócenie pracy urządzeń pomiarowych służących do rozliczenia mediów w danym lokalu, ustala się wartość zużycia danego czynnika w rozliczanym okresie w danym lokalu (np. woda ciepła, woda zimna, CO), w wysokości 150% średniego zużycia danego czynnika w budynku.
- 5.21. W przypadku różnicy sumy zużycia wody wg odczytów liczników indywidualnych i zużycia wg odczytów liczników głównych niedobór lub, nadwyżka rozliczana jest na wszystkich użytkowników proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
- 5.22. Wysokość zaliczki na rozliczenie podgrzania wody ustala się jako iloraz średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w ostatnim roku kalendarzowym po zaokrągleniu do pełnych m<sup>3</sup>, do planowanego średniego miesięcznego kosztu zakupu gazu (w złotych) w miesiącach: czerwiec, lipiec i sierpień w roku obejmującym kalkulację. Ustala się średnią wartość – taką samą dla wszystkich budynków. Kalkulację sporządza się w przypadku zmiany stawki zaliczek na poczet opłat za centralne ogrzewanie.

### **6. Zasady ustalania zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

6.1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:

- 1) wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
- 2) uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- 3) osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko Członków Spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.

6.2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art.4 ust 1, 2 i 4 usm. i dotyczą:

- 1) Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
- 2) *Wykreślony,*
- 3) Członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- 4) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

6.3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- 4) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji – odpis na fundusz remontowy,
- 5) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

6.4. *Wykreślony.*

6.5. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z:

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 4) kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- 5) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji – odpis na fundusz remontowy.

6.6. Właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych nie będący członkami Spółdzielni zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
- 4) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji – odpis na fundusz remontowy.

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

- 1) najemców lokali mieszkalnych,
- 2) osób zajmujących lokale mieszkalne i użytkowe bez tytułu prawnego.

### **7. Ustalenie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji**

7.1. Uchwałę o wysokości zaliczek dla poszczególnych grup użytkowników, w oparciu o roczne plany gospodarcze uchwalone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni oraz zatwierdzone przez Zarząd kalkulacje, podejmuje Komisja Rewizyjna, z zastrzeżeniem §4 ust. 7 punkt 7.3. W planach gospodarczych określone są:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- 2) koszty eksploatacji ogólnego mienia Spółdzielni,
- 3) odpis na fundusz remontowy,
- 4) koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

7.2. Wnoszone miesięczne zaliczki eksploatacyjne dzielą się na następujące składniki:

1. Zaliczka na eksploatację podstawową dla członków Spółdzielni.
2. Zaliczka na eksploatację podstawową dla osób nie będących członkami Spółdzielni.
3. Fundusz remontowy.
4. Zaliczka na wymianę (legalizację) wodomierzy.
5. Zaliczka na wymianę (legalizację) ciepłomierzy.
6. Podatek od nieruchomości dla nie wyodrębnionych lokali mieszkalnych.
7. Podatek od nieruchomości dla nie wyodrębnionych lokali użytkowych.
8. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.
9. Zaliczka na centralne ogrzewanie (dla każdego budynku oddzielnie oraz dla lokali mieszkalnych i użytkowych wg innej stawki).
10. Podgrzanie ciepłej wody.
11. Zimna woda i odprowadzenie ścieków.

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

12. Wywóz nieczystości stałych (odpadów komunalnych).

13. Fundusze celowe – w zależności od ustaleń Komisji Rewizyjnej.

14. Podatek od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

7.3. W przypadku zmiany stawek opłat niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w punkcie 7.2 podpunkty 6, 7, 8, 11, 12 i 14, wysokość zaliczek dla poszczególnych grup użytkowników, na podstawie uchwał organów samorządowych ustala Zarząd.

*1) Wykreślono.*

7.4. Na żądanie Członka Spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7.5. O zmianie wysokości zaliczek spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić właścicieli lub użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem punktu 7.5a.

7.5a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odbioru nieczystości stałych (odpadów komunalnych), podatków od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. W przypadku, gdy decyzje organów samorządowych w sprawie składników opłat, o których mowa w punkcie 7.3, podjęte są w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni zawiadomienie użytkowników lokali wg zasady, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, dopuszcza się odstępstwo od tej zasady.

7.6. Zmiana wysokości zaliczek wymaga uzasadnienia na piśmie.

7.7. Nieterminowe wpłaty, skutkują naliczeniem odsetek ustawowych.

### **§5. 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> usm oraz art. 5 i art. 6 ust. 1 i 3 usm.

2. Właściciele lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty:

2.1. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej:

- 1) energia elektryczna zużywana w częściach wspólnych (klatki schodowe, piwnice, zasilanie urządzeń używanych do obsługi posesji),
- 2) utrzymanie zieleni i czystości (klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze wspólne, teren w granicach nieruchomości),
- 3) ubezpieczenie nieruchomości,
- 4) usługi kominiarskie,
- 5) przeglądy techniczne budynków wynikające z prawa budowlanego,
- 6) koszty zużycia mediów (woda, energia cieplna, odpady komunalne, itp., poniesionych na części wspólne nieruchomości),
- 7) koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty administracyjne spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji lokali spółdzielni, odpis na fundusz remontowy, ubezpieczenie lokali i inne ubezpieczenia związane z działalnością administracyjną spółdzielni, podatki gruntowe, pozostałe),

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

- 2.2. koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania:
  - 1) koszty oświetlenia terenu i zasilania systemu kontroli dostępu oraz telewizji przemysłowej,
  - 2) koszty napraw chodników, ulic wewnątrzosiedlowych, infrastruktury osiedlowej, małej architektury, itp.,
  - 3) koszty utrzymania czystości nieruchomości i utrzymania zieleni,
  - 4) koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - 5) koszty zarządu nieruchomościami.
- 2.3. odpis na fundusz remontowy nieruchomości w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi (na podstawie rocznego planu gospodarczego i uchwały Komisji Rewizyjnej),
- 2.4. koszty eksploatacji i utrzymania lokali (koszt dostawy mediów do lokali – energia cieplna i woda, podgrzanie wody, wywóz nieczystości (odpadów komunalnych), domofon).
- 2.5. odpisy na legalizację/wymianę ciepłomierzy i wodomierzy w zł./szt.,
3. Zaliczka na pokrycie kosztów eksploatacji właściciela lokalu wyodrębnionego będącego członkiem spółdzielni:
  - 1) zaliczka na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, 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) odpis na fundusz remontowy nieruchomości w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi (na podstawie rocznego planu gospodarczego i uchwały Komisji Rewizyjnej),
  - 3) zaliczka na poczet kosztów podgrzania ciepłej wody w zł./m<sup>3</sup>,
  - 4) zaliczka na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w zł./m<sup>3</sup>,
  - 5) zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
  - 6) wywóz nieczystości stałych (odpadów komunalnych) w zł./m<sup>3</sup>, w zależności od zużycia wody ogółem w lokalu,
  - 7) odpisy na legalizację/wymianę ciepłomierzy i wodomierzy w zł./szt.,
  - 8) podatek od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, przypadający na lokal,
  - 9) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów będących w zarządzie Spółdzielni w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, przypadająca na lokal.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokalu uczestniczą w pożytkach wg. art. 5 ust. 1 i 2 usm.:
  - 1) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
  - 2) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

5. Zaliczka na pokrycie kosztów eksploatacji właściciela lokalu wyodrębnionego niebędącego członkiem spółdzielni:
  - 1) zaliczka na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, 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) odpis na fundusz remontowy nieruchomości w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi (na podstawie rocznego planu gospodarczego i uchwały Komisji Rewizyjnej),
  - 3) zaliczka na poczet kosztów podgrzania ciepłej wody w zł./m<sup>3</sup>,
  - 4) zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
  - 5) *wykreślony,*
  - 6) wywóz nieczystości stałych (odpadów komunalnych) w zł./m<sup>3</sup>, w zależności od zużycia wody ogółem w lokalu,
  - 7) zaliczka na poczet kosztów zużycia zimnej wody w zł./m<sup>3</sup>,
  - 8) odpisy na legalizację/wymianę ciepłomierzy i wodomierzy w zł./szt.,
  - 9) podatek od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, przypadający na lokal,
  - 10) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów będących w zarządzie Spółdzielni w zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, przypadająca na 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 z przysługującymi im prawami spółdzielczymi do lokali. Wynik z rozliczenia zużycia wody, wywozu odpadów komunalnych i energii cieplnej na koniec roku obrotowego wynosi „0”.
8. Pozostałe koszty eksploatacji są rozliczane zgodnie z art. 6 ust. 1 usm.
9. Wysokość zaliczek dla poszczególnych grup użytkowników, w oparciu o kalkulację, zatwierdza Komisja Rewizyjna Spółdzielni, z zastrzeżeniem §4 ust. 7.3.
10. Zaliczki wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca, a dla Członków Spółdzielni zgodnie z § 47 ust. 1 Statutu.
11. Zaliczki przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art.4 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 usm.
12. *Wykreślono.*
13. *Wykreślono.*
14. *Wykreślono.*
15. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości równej odsetkom ustawowym.



## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

### **§6. Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

1. Zgodnie z art. 4 ust. 6<sup>4</sup> u.s.m. spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie Członka Spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, 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 u.o.r. oraz art. 15 ust. 2 i 2a u.o.p.d. Wyszczególniając:
  - 1) koszty ogólne Spółdzielni,
  - 2) koszty ogólne mienia Spółdzielni,
  - 3) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - 4) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
  - 5) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - 6) *wykreślony*,
3. Plan gospodarczy Spółdzielni obejmuje:
  - 1) plan eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - 2) plan remontów,
4. Lokale użytkowe co do zasady obciążone są kosztami jak lokale mieszkalne, wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana jest uchwałą Komisji Rewizyjnej.
5. Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych nie służą wyłącznie pokrywaniu kosztów eksploatacji (z wyjątkiem mediów). Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych mogą być negocjowane lub osiągnane w drodze przetargu.
6. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogólnych na poszczególne działalności w oparciu o strukturę przychodów. Częścią kosztów zarządu obciąża się również lokale użytkowe.
7. Planowany koszt remontów stanowi podstawę do ustalenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości  $\text{zł./m}^2$  powierzchni użytkowej. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Komisja Rewizyjna Spółdzielni.
8. *Wykreślony*.
9. *Wykreślony*.
10. Nowe kalkulacje sporządza się tylko dla stawek, których wartość ulega zmianie. W przypadku pozostawienia wartości zaliczek w niezmienionej wysokości, obowiązuje kalkulacja, na podstawie której została ona przyjęta.
11. Kalkulacji nie sporządza się dla:
  - 1) stawki funduszu remontowego – wynika bezpośrednio z wartości potrzeb remontowych,
  - 2) opłaty za wywóz nieczystości stałych (odpadów komunalnych) – obowiązują stawki oraz zasady uchwalone przez Radę Miasta Piastowa,
  - 3) opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzenia ścieków – obowiązują stawki ustalone przez dostawcę zimnej wody i odbiorcę ścieków.

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

### **§7. Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego**

#### **1. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych**

- 1.1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami lokalowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni (art. 6 ust. 3 usm).
- 1.2. *Wykreślono.*
- 1.3. *Wykreślono.*
- 1.4. Remonty lokali użytkowych wykonywane są w ramach odpisu z lokali użytkowych.
- 1.5. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uznawany jest:
  - 1) odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami lokalowymi,
  - 2) nadwyżką bilansową, nadwyżkami rozliczeń międzyokresowych wynikających z działalności statutowej lub innymi środkami na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
  - 3) wypłatami odszkodowań,
  - 4) karami umownymi,
  - 5) kredytami bankowymi,
- 1.6. *Wykreślono*

#### **2. Wykorzystanie funduszu remontowego w Spółdzielni**

- 2.1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych, części wspólnych nieruchomości, mienia wspólnego i ogólnego spółdzielni w odpowiednim stanie technicznym, a także na pokrycie kosztów wykonywania przeglądów technicznych, dokumentacji technicznej i ekspertyz związanych z wykonywaniem remontów, a także na wymianę lub legalizację wodomierzy i ciepłomierzy oraz spłatę kredytów zaciągniętych na cele remontowe.
- 2.2. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art. 3 pkt. 8 upb).
- 2.3. Zasoby lokalowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej i oświatowej, które zostały sfinansowane funduszami: udziałowym, zasobowym i wkładów budowlanych.
- 2.4. Części wspólne nieruchomości zostały określone w §4 ust. 2.1. i 2.2.
- 2.5. Mienie wspólne stanowią nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach: drogi, place, parkingi, piaskownice, huštawki, ławki, fontanny, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków.
- 2.6. Mienie ogólne spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalnej i innej, związanej z gospodarką zasobami lokalowymi.

## **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

*Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie*

*Załącznik do uchwały nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 14 grudnia 2021r.*

### **3. Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości**

- 3.1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest wspólnie dla nieruchomości użytkowanych przez Spółdzielnię, w myśl art. 6 ust. 1 uor – według zasady memoriału.
- 3.2. Uznanie funduszu remontowego odbywa się na podstawie polecenia księgowania „PK”.
- 3.3. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur za prace, o których mowa w punkcie 2.1.
- 3.4. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy oraz wymianę lub legalizację wodomierzy i ciepłomierzy, które są odrębnymi składnikami kosztów eksploatacji, ewidencjonuje się jako przychody na pokrycie odpisu na fundusz remontowy. Naliczenia i koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy ewidencjonowane są na oddzielnych subkontach funduszu remontowego.
- 3.5. W ramach rozliczania funduszu remontowego, prowadzi się pozabilansową ewidencję z podziałem na budynki i mienie Spółdzielni.

### **4. Wykreślono**

## **§8. Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność odrębną**

1. Zasady nabycia odrębnej własności lokalu przez członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, określa art. 17<sup>14</sup> usm.
2. Przed zawarciem takiej umowy członek spółdzielni jest zobowiązany do:
  - spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
  - spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm;
3. Przeniesienie własnościowego prawa do lokalu we własność odrębną nie wymaga określenia wartości rynkowej, wobec powyższego członek spółdzielni ponosi tylko koszty zawarcia umowy, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.

## **§9. Postanowienia końcowe**

Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 05 listopada 2009r., uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałami Komisji Rewizyjnej nr 10/2009 z dnia 09 grudnia 2009r., nr 6/2010 z dnia 02 grudnia 2010r., nr 1/2012 z dnia 06 marca 2012r., nr 10/2013 z dnia 05 grudnia 2013r., nr 1/2015 z dnia 26 listopada 2015r. nr 2/2019 z dnia 05 września 2019r. oraz nr 2/2021 z dnia 14 grudnia 2021r.

Sekretarz  
Komisji Rewizyjnej

/-/

Zastępca Przewodniczącego  
Komisji Rewizyjnej

/-/