

## **Teks ujednolicony**

# **REGULAMIN**

## **rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35/2011 z dnia 14.06.2011 i obejmujący zmiany wprowadzone:

- Uchwałą Nr 105/2012 z dnia 29.11.2012 r.
- Uchwałą Nr 61/2013 z dnia 12.06.2013 r.
- Uchwałą Nr 69/2014 z dnia 26.11.2014 r.
- Uchwałą Nr 2/2015 z dnia 26.02.2015 r.
- Uchwałą Nr 80/ 2016 z dnia 27.10.2016 r.
- Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 13.01.2017 r.
- Uchwałą Nr 38/2017 z dnia 02.06.2017 r.
- Uchwałą Nr 28/2018 z dnia 25.10.2018 r.
- Uchwałą Nr 15/2019 z dnia 28.03.2019 r.

Treść regulaminu:

- I. Podstawowe akty prawne
- II. Postanowienia ogólne
- III. Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych
- IV. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów
- V. Zasady kalkulacji i ustalania opłat za lokale
- VI. Inne postanowienia
- VII. Obowiązki Spółdzielni
- VIII. Postanowienia końcowe

Otwock, marzec 2019 r.

# **Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali.**

## **I. Podstawowe akty prawne**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U.2018 r. poz 1285 r).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /usm/ (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2017 r. poz.328 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2018 r. poz.755 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych /uopdop/ (t.j. Dz. U. z 2018 r. , poz. 1036 z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /uor/ (tj. Dz. U. z 2018 r. poz.395 z późn. zm.)
9. Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **II. Postanowienia ogólne**

### § 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości budynkowych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasady kalkulowania i ustalania opłat za używanie lokali.

### § 2

Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują członków i osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze prawa do lokali, własność wyodrębnioną lokali oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Odrębnej nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część gruntu wraz z budynkiem lub budynkami i innymi urządzeniami technicznymi w ramach tej nieruchomości, dla której jest urządzona księga wieczysta.
- 2) Samodzielnym lokalu – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi ( lokal mieszkalny, użytkowy, garaż).
- 3) Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć wydzielony geodezyjnie grunt dla odrębnej nieruchomości oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali. Nieruchomość wspólna powstaje w momencie wyodrębnienia, co najmniej jednego lokalu w danej nieruchomości. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, piwnice, kotłownie wbudowane, urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, wymiennikownie, zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wod-kan, elektryczne, gazowe itp.
- 4) Udziale właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w nieruchomości.
- 5) Mieniu Spółdzielni – należy przez to rozumieć:
  - a) mienie ogólne Spółdzielni w tym:
    - biura
    - administracje
    - magazyny
    - warsztaty remontowo-konserwacyjne
    - kluby osiedlowe
  - b) mienie będące przedmiotem najmu w tym:
    - pawilony wolnostojące
    - lokale mieszkalne
    - lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych
    - parkingi
    - garaże
    - grunty wydzierżawione pod garaże, kioski, pawilony, parkingi
  - c) mienie związane z funkcjonowaniem osiedli w tym:
    - grunty własne i dzierżawione
    - ulice, chodniki, zatoki postojowe
    - place zabaw z wyposażeniem
    - tereny zielone
    - kotłownie i grupowe węzły ciepłe

- urządzenia infrastruktury osiedlowej w tym: sieci energetyczne, gazowe, ciepłne, wodnokanalizacyjne, instalacje oświetlenia zewnętrznego stanowiące własność Spółdzielni.
  - urządzenia terenu w tym: ławki, trzepaki, kosze, altanki śmietnikowe
- d) grunty pod przyszłe inwestycje stanowiące własność Spółdzielni lub będące w wieczystym użytkowaniu.
2. Członek Spółdzielni – to osoba o której mowa w § 8 Statutu Spółdzielni.
  3. Użytkownik lokalu – to osoba aktualnie użytkująca lokal.
  4. Zasoby mieszkaniowe – to lokale mieszkalne, pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim (garaże), których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań, ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie (interpretacja ogólna Ministra Finansów z dnia 05.03.2008 roku).
  5. Struktura przychodów – to udział procentowy przychodów uzyskanych z poszczególnych rodzajów działalności, w przychodach ogółem ze wszystkich działalności Spółdzielni ujmowanych na kontach zespołu „7”. Szczegółowe zasady ewidencji przychodów określone są w Polityce Rachunkowości Spółdzielni.
  6. Klucz rozliczeniowy kosztów pośrednich – to stosunek sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, usługowych, garaży danej nieruchomości budynkowej do sumy powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości budynkowych w osiedlu lub w całej Spółdzielni (lokale mieszkalne, garaże murowane, wbudowane, dwupoziomowe, wielostanowiskowe, działki pod kioski i garaże blaszane).
  7. Monitoring w nieruchomości to - zespół urządzeń obejmujący: kamerę, sieć, rejestrator, monitor.

#### § 4

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym tych kosztów z zastrzeżeniem ust 2 i ust 3 jest rok kalendarzowy.
2. Koszty gospodarki cieplnej rozlicza się od lipca poprzedniego roku do czerwca następnego roku. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki cieplnej określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się z użytkownikami lokali dwa razy w roku (czerwiec, grudzień). Zasady rozliczenia dostaw wody i odbioru ścieków określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Koszty pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni rozliczane są odpowiednio do przepisów ustawy o rachunkowości i działalności gospodarczej. Do kosztów pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni zalicza się w szczególności:
  - koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni;
  - koszty działalności deweloperskiej;
  - koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;

- koszty pozostałej działalności operacyjnej;
- koszty finansowe;

## § 5

1. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust.4 i ust.5.
2. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących zasoby mieszkaniowe stanowi sumę wyników poszczególnych nieruchomości i prezentowany jest w rachunku zysków i strat, jako „zmiana stanu produktu”.
3. Wynik, o którym mowa w ust.2 rozlicza się zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako:
  - nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, która zwiększa koszty eksploatacji tych nieruchomości w roku następnym,
  - nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, która zwiększa przychody tych nieruchomości w roku następnym.
4. Różnica pomiędzy kosztami dostawy ciepła a przychodami z opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem postanowień regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
5. Różnice powstałe pomiędzy kosztami zużycia wody i odbiorem ścieków w lokalach a opłatami zaliczkowymi naliczonymi w danym okresie rozliczeniowym podlegają rozliczeniu z poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresów rozliczeniowych (czerwiec, grudzień) z uwzględnieniem postanowień regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
6. Ustalony wynik na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi zysk/stratę netto tzw. nadwyżkę bilansową Spółdzielni i podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.

### **III. Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych**

## § 6

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu
  - osoba zamieszkała w lokalu (liczba osób w lokalu)
  - mieszkanie lub lokal o innym przeznaczeniu
  - m<sup>2</sup> powierzchni gruntu

- wskazania urządzeń pomiarowych
  - inne jednostki rozliczeniowe wg potrzeb.
2. Wyboru jednostki rozliczeniowej dla danej pozycji kosztów dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## § 7

1. Do powierzchni lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służące celom mieszkalnym tj. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie zajęte przez meble. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się pomieszczenia, których wysokość od podłogi do sufitu jest równa lub wyższa od 2,20 m.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim łącznie z powierzchnią pomieszczeń takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
3. Do powierzchni garażu zalicza się powierzchnię ustaloną zgodnie z normą wg, której garaż był projektowany.
4. Do powierzchni miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (garaż podziemny, garaż naziemny) zalicza się powierzchnię stanowiska bez uwzględniania części komunikacyjnej.
5. W przypadku konieczności dokonania obmiaru powierzchni lokalu, obmiaru dokonuje się zgodnie z normą wg, której budynek był projektowany.

## § 8

1. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką rozliczeniową jest liczba osób w lokalu mieszkalnym, to do rozliczeń i naliczeń opłat przyjmuje się osoby zamieszkałe na pobyt stały lub czasowy (w tym przebywające w lokalu mieszkalnym ponad 2 miesiące).
2. Potwierdzeniem ilości osób przebywających w lokalu mieszkalnym jest złożone do Spółdzielni oświadczenie.
3. Druk „Oświadczenie” dostępny jest w biurze Spółdzielni, administracjach osiedlowych oraz zamieszczony jest na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Czasowa nieobecność osoby w danym lokalu mieszkalnym (powyżej dwóch miesięcy) winna być potwierdzona stosownym dokumentem (np. rozpoczęcie studiów, służba w jednostce wojskowej itp.), lub uzupełniającym oświadczeniem użytkownika lokalu.
5. Obowiązek pisemnego zgłaszania zmian w formie oświadczenia spoczywa na Członku Spółdzielni, właścicielu lokalu, najemcy lokalu oraz użytkowniku lokalu bez tytułu prawnego do lokalu.

6. Wg ilości osób określonych w oświadczeniu złożonym przez użytkownika lokalu mieszkalnego rozlicza i nalicza się opłaty z tytułu: wywóz nieczystości, gaz centralny, woda i ścieki-ryczałt, centralna ciepła woda -ryczałt.
7. Korektę ilości osób wg złożonego przez użytkownika lokalu oświadczenia Spółdzielnia wprowadza do rozliczeń od następnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany.
8. Oświadczenie składane przez nowego nabywcę lokalu mieszkalnego o ilości osób, wprowadzane jest do ewidencji od następnego miesiąca po jego złożeniu. Do czasu dokonania zmiany obowiązuje liczba osób, które zostały zadeklarowane przez poprzedniego użytkownika lokalu mieszkalnego.
9. W przypadku nie złożenia wymaganego oświadczenia, o którym mowa powyżej lub istnienia uzasadnionych przesłanek złożenia oświadczenia niezgodnego ze stanem faktycznym, weryfikacji ilości zamieszkujących osób w lokalu dokonuje Spółdzielnia.

## § 9

Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania jednostką rozliczeniową są wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej, gazomierze) oraz urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych (podzielniki kosztów) należy przez te jednostki rozumieć – m<sup>3</sup>, MW, GJ, kWh, jednostka podzielnikowa.

## **IV. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów**

### § 10

1. Podziału zasobów Spółdzielni na nieruchomości dokonuje Zarząd Spółdzielni. Ewentualne zmiany podziałowe wprowadzane są decyzją Zarządu i obowiązują od 1 stycznia następnego roku kalendarzowego. Zestawienie nieruchomości Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowi załącznik Nr.1 do niniejszego regulaminu.
2. Zasady kwalifikacji, ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania ustala Zarząd Spółdzielni w Polityce Rachunkowości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w tym koszty utrzymania lokali obejmują:
  - media
  - koszty bezpośrednie
  - koszty pośrednie
  - 1) do kosztów mediów zalicza się:
    - a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania
    - b) koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej
    - c) koszty dostawy zimnej wody oraz koszty odbioru ścieków

- d) koszty dostawy gazu
  - e) koszty wywozu nieczystości
- 2) do kosztów bezpośrednich zalicza się:
- a) energię elektryczną
  - b) podatek od nieruchomości
  - c) wieczyste użytkowanie gruntu
  - d) sprzątanie w nieruchomości budynkowej
  - e) ubezpieczenie nieruchomości
  - f) konserwacje i przeglądy techniczne w nieruchomości
  - g) remonty (odpis na fundusz na remonty lub remont bezpośr.)
  - h) woda gospodarcza
  - i) koszty utrzymania dźwigów (Bema 2,4,6)
  - j) podatek VAT
  - k) pozostałe koszty w nieruchomości
  - l) monitoring w nieruchomościach
  - m) montaż, wymianę lub legalizację wodomierzy
- 3) do kosztów pośrednich zalicza się:
- a) koszty utrzymania infrastruktury osiedla w tym:
    - oświetlenie terenów osiedlowych
    - sprzątanie terenów osiedlowych
    - konserwacje i przeglądy infrastruktury osiedlowej
    - koszty utrzymania zieleni w osiedlu
    - podatek od nieruchomości
    - wieczyste użytkowanie gruntu
    - podatek VAT
    - usługi transportowe
    - wywóz nieczystości z osiedla
    - eksploatacja pojemników
    - ubezpieczenie urządzeń w osiedlu
    - amortyzacja wyposażenia osiedla
    - pozostałe koszty
  - b) koszty utrzymania administracji w tym:
    - koszty osobowe pracowników administracji
    - koszty utrzymania lokali administracji
    - inne wydatki administracyjne
  - c) koszty zarządu ogólnego w tym:
    - koszty osobowe pracowników zatrudnionych w biurze zarządu
    - koszty utrzymania biura zarządu
    - koszty obsługi administracyjno-biurowej
    - obsługa prawna
4. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ewidencjonuje się i rozlicza w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni.

## § 11

1. Koszty pośrednie wymienione w § 10 ust.3 pkt.3), rozlicza się na poszczególne nieruchomości budynkowe w tym rodzaje lokali z uwzględnieniem kluczy rozliczeniowych następująco:

- 1) Koszty utrzymania infrastruktury osiedla – rozliczenie kosztów w ramach osiedla,
- 2) Koszty utrzymania administracji osiedla – rozliczenie kosztów w ramach całej Spółdzielni,
- 3) Koszty zarządu ogólnego – rozliczenie kosztów w ramach całej Spółdzielni wg. struktury przychodów związanych z utrzymaniem nieruchomości budynkowych określonych w załączniku do niniejszego regulaminu i pozostałych przychodów Spółdzielni.

Wartość kosztów zarządu ogólnego ustalona ogółem dla nieruchomości budynkowych ewidencjonowana jest na poszczególne nieruchomości wg średniej stawki na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych lokali usytuowanych w nieruchomości.

## § 12

Zasady ewidencji i rozliczenia nw. kosztów:

1. Dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej (ewidencja na budynki).

Zasady ewidencji i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są uregulowane w „Regulaminie rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Dostawa wody i odprowadzenie ścieków (ewidencja na budynki).

Zasady ewidencji i rozliczania kosztów wody i ścieków są uregulowane w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, ustalania opłat za wodę i ścieki oraz zasad kompleksowego montażu, wymiany wodomierzy lokalowych OSM” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

3. Dostawy gazu (ewidencja na budynki):

- 1) W budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze (brak indywidualnych gazomierzy lokalowych) koszty zakupu gazu ewidencjonuje się na podstawie faktur dostawcy gazu.
- 2) Opłaty za gaz dla lokalu ustala się w oparciu o średnie koszty zaewidencjonowane dla budynku w skali roku obrachunkowego i ilości osób

zamieszkałych w budynku wg stanu z miesiąca poprzedzającego ustalenie opłaty za gaz.

- 3) Różnica ustalona na koniec każdego roku pomiędzy kosztami zakupu gazu a opłatami naliczonymi za zużycie gazu w budynku rozliczana jest proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w ostatnim dniu rozliczanego roku obrotowego .
- 4) Obciążenie lokali różnicami o których mowa w pkt 3 dokonywane jest w II kwartale następnego roku. Obciążenie tą różnicą dotyczyć będzie użytkownika lokalu, który w chwili rozliczenia jest użytkownikiem lokalu w danym budynku.
- 5) Opłaty wyliczone zgodnie z pkt 2 mogą ulegać przeliczeniu w razie zmiany cen taryfowych za gaz.
- 6) Wysokość i rozliczenie różnic ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

#### 4. Wywóz nieczystości (gospodarowanie odpadami komunalnymi):

- 1) koszty opłat za wywóz nieczystości (gospodarowanie odpadami komunalnymi) dla lokali mieszkalnych ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości i rozlicza się na te lokale zgodnie z § 8 ust. 6 i stawkami opłat określonymi uchwałami Rad Miast (Otwock, Karczew, Józefów);
- 2) koszty opłat za wywóz nieczystości (gospodarowanie odpadami komunalnymi) dla lokali usługowych (użytkowych) ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości. Wysokość opłat dla poszczególnych lokali usługowych (użytkowych) ustala Zarząd Spółdzielni odpowiednio do postanowień w zawartych umowach z usługobiorcami. Jednostką naliczeniową opłat jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali;
- 3) pozostałe koszty usuwania nieczystości, w tym wykonywane przez służby Spółdzielni ewidencjonuje się w ciężar kosztów poszczególnych osiedli.
- 4) różnice pomiędzy kosztami za wywóz nieczystości a opłatami naliczonymi użytkownikom lokali na dzień bilansowy rozlicza się w koszty bezpośrednio eksploatacji nieruchomości budynkowej.

#### 5. Skreślony.

#### 6. Wieczyste użytkowanie gruntów (ewidencja na nieruchomości i osiedla):

- 1) Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty na rzecz gmin za wieczyste użytkowanie gruntu dotyczące poszczególnych nieruchomości ewidencjonuje się w kosztach bezpośrednich nieruchomości, których dotyczą. Jeśli charakter użytkowania gruntu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu to skutki tego wzrostu obciążają lokale usytuowane na tym gruncie.

- 2) właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu bezpośrednio do Urzędu Gminy od następnego roku po wyodrębnieniu lokalu.
- 3) ponoszone przez Spółdzielnię opłaty na rzecz gmin za wieczyste użytkowanie gruntu (poza poszczególnymi nieruchomościami) dotyczące osiedli i mienia Spółdzielni ewidencjonuje się w koszty pośrednie poszczególnych osiedli lub działalności.

Jednostką rozliczeniową opłat za wieczyste użytkowanie gruntu jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

#### 7. Podatek od nieruchomości (ewidencja na nieruchomości i osiedla):

- 1) Koszty podatku od nieruchomości ewidencjonuje się w kosztach bezpośrednich poszczególnych nieruchomości. Koszty te stanowią odrębną pozycję kalkulacyjną. Pozycja ta nie dotyczy lokali z prawem odrębnej własności do lokali.
- 2) Opłacony przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości dotyczący mienia Spółdzielni jest ewidencjonowany w kosztach pośrednich danego osiedla.
- 3) Opłata eksploatacyjna – podatek od nieruchomości stanowi odrębną pozycję naliczeniową.

Jednostką rozliczeniową podatku od nieruchomości jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

#### 8. Odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (ewidencja na nieruchomości):

Zasady ewidencji i rozliczenia funduszu na remonty określone są w „Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### 9. Splata kredytu i odsetek bankowych (ewidencja na lokale):

Splata rat kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę mieszkań rozliczana jest odrębnie dla każdego budynku obciążonego kredytem.

Naliczenia opłat z tytułu spłat rat kredytu i odsetek dokonuje się na poszczególne lokale finansowane kredytem.

Jednostką rozliczeniową spłaty kredytu i odsetek jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

Przy rozliczaniu kredytu i odsetek obowiązują zasady wynikające z zawartych umów kredytowych z bankami.

#### 10. Inne zobowiązania:

- 1) przekształcenie użytkowania wieczystego na prawo własności. Jednostką rozliczeniową tych opłat jest m<sup>2</sup> powierzchni lokalu;

- 2) opłaty z tytułu odpisów i kopii wydawanych dokumentów, o których mowa w art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z wyłączeniem statutu i regulaminów uiszcza Członek Spółdzielni wnioskujący o ich wydanie. Opłaty z tytułu wydania przedmiotowych odpisów i kopii określa w formie uchwały Zarząd Spółdzielni;
- 3) opłaty za przygotowanie i wydawanie wszelkich zaświadczeń na wnioski zainteresowanych Członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni (w szczególności dot. potwierdzania tytułu prawnego do lokalu i inne) – określa w formie uchwały Zarząd Spółdzielni.

#### 11. Ubezpieczenie lokali w zasobach Spółdzielni :

- 1) użytkownik lokalu, który zawarł indywidualną umowę na ubezpieczenie lokalu tzw. ubezpieczenie przy czynszu, zgodnie z umową generalną zawartą pomiędzy Spółdzielnią a UNIQA TU S.A. wnosi miesięczną składkę z tego tytułu łącznie z opłatami za lokal w wysokości zadeklarowanej w umowie;
- 2) miesięczne składki ubezpieczeniowe wnoszone przez użytkowników lokali łącznie z opłatami za lokal, nie mają wpływu na rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ani na ustalanie opłat za lokale w spółdzielni.

#### 12. Montaż, wymiana lub legalizacja wodomierzy

- 1) Koszty montażu, wymiany lub legalizacji wodomierzy ewidencjonuje się w kosztach bezpośrednich poszczególnych budynków. Koszty te stanowią odrębną pozycję kalkulacyjną;
- 2) Opłata „ eksploatacja – wodomierze” stanowi odrębną pozycję naliczeniową;
- 3) Jednostką rozliczeniową jest ilość wodomierzy istniejących w lokalu lub koniecznych do montażu w lokalach nieopomiarowanych.
- 4) Zasady ewidencji i rozliczania montażu, wymiany lub legalizacji wodomierzy uregulowane są w Polityce rachunkowości.

### § 13

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach Spółdzielni związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 3) zobowiązaniami z innych tytułów
- 4) działalnością społeczno - kulturalno – oświatową

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez członków i użytkowników lokali poprzez uiszczanie miesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.

## § 14

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali zobowiązani są do uczestniczenia w wydatkach Spółdzielni związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 4) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez członków – właścicieli lokali poprzez uiszczanie miesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.

## § 15

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
- 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 lub osiedlu
- 4) zarządem nieruchomości
- 5) remontami części wspólnych

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez właścicieli lokali poprzez uiszczanie miesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem wydatków na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

## § 16

Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 3) innych tytułów.

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez właścicieli lokali poprzez uiszczanie miesięcznych opłat jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem kosztów utrzymania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.

## § 17

Osoby zajmujące lokale Spółdzielni bez tytułu prawnego oraz zajmujące lokale na podstawie umów najmu powinny ponosić pełne koszty eksploatacji i utrzymania tego lokalu (odszkodowanie lub czynsz). Osoby te nie korzystają z uzyskanych przez Spółdzielnię pożytków.

## § 18

1. Pożytki z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem przypadają członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali, właścicielom lokali ( posiadającym członkowstwo lub nieposiadającym członkowstwo) oraz użytkownikom posiadającym własnościowe prawa do lokali (lokale bez członkowstwa).
2. Jednostką rozliczeniową pożytków jest m<sup>2</sup> powierzchni lokali wymienionych w ust 1.
3. Do pożytków z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
  - przychody z reklam na nieruchomości
  - przychody z wynajmu pomieszczeń wspólnych ( wynajmowane piwnice, korytarze
  - przychody za energię elektryczną w piwnicach
  - przychody z dzierżawy gruntów wchodzących w obręb danej nieruchomości.

## § 19

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (nadwyżka bilansowa netto) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków - Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni, na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz inne cele określone w statucie.
2. Jednostką rozliczeniową pożytków i innych przychodów (przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

Rozliczenie pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni dokonywane jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni.

## **V. Zasady kalkulacji i ustalania opłat za lokale**

### §20

1. Podstawą do kalkulacji opłat są roczne plany finansowo – gospodarcze Spółdzielni uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

2. Jeśli po uchwaleniu planu finansowo – gospodarczego następują istotne zmiany w warunkach działalności Spółdzielni to dokonuje się korekty planu a na jej podstawie wysokości opłat za używanie lokali.

## § 21

### 1. Pozycje kalkulacji opłaty eksploatacyjnej, czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu:

- 1) materiały i koszty zakupu;
- 2) opłaty stałe za wodomierze dostawcy;
- 3) energia elektryczna administracyjna;
- 4) odczyty wodomierzy lokalowych;
- 5) sprzątanie klatek schodowych;
- 6) konserwacje, naprawy, remonty-wyk. zew.;
- 7) przeglądy wg prawa budowlanego;
- 8) dyżury i konserwacje inst. elektrycznych;
- 9) podatki w tym podatek VAT;
- 10) ubezpieczenia budynków;
- 11) konserwacje, naprawy, remonty budynków- wyk. przez służby techniczne spółdzielni;
- 12) woda gospodarcza;
- 13) rozliczenie kosztów osiedla;
- 14) rozliczenie kosztów administracji osiedlowych;
- 15) rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni;
- 16) rozliczenie wyniku z lat poprzednich, pożytki w nieruchomości;
- 17) nadwyżka bilansowa spółdzielni.

### 2. Odębne stawki opłaty eksploatacyjnej

- 1) odpis na fundusz remontowy,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) wieczyste użytkowanie gruntów,
- 4) działalność społeczno- kulturalno- oświatowa,
- 5) wodomierze.

### 3. Opłaty za lokal niezależne od spółdzielni to:

- 1) woda i ścieki,
- 2) centralne ogrzewanie, podgrzanie wody,
- 3) nieczystości stałe,
- 4) gaz centralny.

Opłaty za media ustala się odpowiednio do zasad określonych w poszczególnych regulaminach.

4. Z tytułu ponoszenia przez Spółdzielnię zwiększonych lub niższych kosztów np. na remonty, opłaty publiczno-prawne, obsługę administracyjną itp. W kalkulacji opłat mogą być stosowane wskaźniki korygujące z tych tytułów. Każdorazowo wysokość wskaźników korygujących uchwała Rada Nadzorcza przy zatwierdzeniu planu finansowo-gospodarczego na dany rok.

5. W kalkulacji opłat dla lokali w najmie stosuje się również marżę zysku. Wysokość tej marży ustala Zarząd Spółdzielni przy zawieraniu umów.

6. Kalkulacja parkingów naziemnych obejmuje następujące koszty:

- 1) podatek od nieruchomości;
- 2) wieczyste użytkowanie gruntów;
- 3) energia elektryczna dotycząca parkingów;
- 4) podatek VAT;
- 5) koszty amortyzacji parkingu;
- 6) koszty utrzymania administracji osiedli;
- 7) koszty ogólne spółdzielni.

## § 22

Kalkulacją opłat objęte są następujące rodzaje lokali i prawa do lokali:

- 1) lokale mieszkalne lokatorskie – członkowie Spółdzielni
- 2) lokale mieszkalne własnościowe – członkowie i nie członkowie
- 3) lokale użytkowe własnościowe – członkowie i nie członkowie
- 4) garaże murowane własnościowe – członkowie i nie członkowie
- 5) garaże własnościowe w budynkach mieszkalnych – członkowie i nie członkowie
- 6) lokale mieszkalne z prawem odrębnej własności – członkowie i nie członkowie
- 7) lokale użytkowe z prawem odrębnej własności – członkowie i nie członkowie
- 8) garaże murowane z prawem odrębnej własności – członkowie i nie członkowie
- 9) garaże w budynkach mieszkalnych z prawem odrębnej własności – członkowie i nie członkowie
- 10) garaże wielostanowiskowe z prawami do ułamkowych udziałów we współwłasności – członkowie i nie członkowie
- 11) lokale mieszkalne – umowy najmu
- 12) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym – umowy najmu
- 13) lokale użytkowe – umowy najmu
- 14) garaże murowane – umowy najmu
- 15) działki pod garaże blaszane – umowy dzierżawy
- 16) działki pod kioski – umowy dzierżawy
- 17) działki pod parkingi – umowy dzierżawy

## § 23

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz członkowie posiadający prawa odrębnej własności pokrywają koszty wymienione w § 21 niniejszego regulaminu z zastrzeżeniem ust.2.
2. Osoby posiadające prawo odrębnej własności będące Członkami Spółdzielni uiszczają podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

dotyczące danej nieruchomości, w której te lokale są położone bezpośrednio na rzecz Gminy.

3. Osoby niebędące Członkami Spółdzielni posiadające własnościowe prawa do lokali pokrywają koszty wymienione w §21 niniejszego Regulaminu z wyłączeniem kosztów działalności społeczno - kulturalno - oświatowej.
4. Właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni pokrywają koszty, o których mowa w § 21 z wyłączeniem podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i kosztów działalności społeczno – kulturalno - oświatowej.
5. Właściciele lokali, o których mowa w ust.3 i 4 mogą korzystać z usług prowadzonych w klubach osiedlowych na warunkach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni .
6. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz ustalany na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie oraz zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowach najmu lub dzierżawy.
7. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków z nieruchomości wspólnej oraz z pożytków i przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni.
8. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są zobowiązani do wnoszenia odszkodowania za użytkowany lokal, które winno pokrywać pełne koszty eksploatacji i utrzymania lokalu w części przypadającej na ten lokal. Lokale użytkowane bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków z nieruchomości wspólnej oraz z pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
9. Koszty ponoszone na utrzymanie lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby, której lokale te są zajmowane.

## **VI. Inne postanowienia**

### § 24

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika zgodnie z zawartą umową.
2. O terminie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie ze stosownym wyprzedzeniem.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje na koniec miesiąca po fizycznym opróżnieniu lokalu i oddaniu kluczy do Spółdzielni.
4. skreślony
5. Jeśli fizycznie opróżniony lokal (pustostan) nie jest w ciągu 1-go miesiąca ponownie zasiedlony to wydatki związane z utrzymaniem wolnego lokalu obciążają koszty zarządu ogólnego Spółdzielni lub pozostałe koszty działalności. Zasady rozliczenia tych kosztów unormowane są w Polityce Rachunkowości Spółdzielni.

6. O terminie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej ze stosownym wyprzedzeniem.

## § 25

Za opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych solidarnie z Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni oraz najemcami odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalach z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich faktycznego korzystania z lokalu.

## § 26

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się, co miesiąc z góry do dnia 20-tego danego miesiąca. Za termin spełnienia zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki ustawowe poczynając od pierwszego dnia następnego miesiąca z zastrzeżeniem: jeżeli ostatni dzień poprzedniego miesiąca jest dniem świątecznym (niedziela lub święto) wówczas termin płatności przedłuża się, a odsetki nalicza się od drugiego dnia roboczego następnego miesiąca.

## § 27

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali zgodnie z art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych następująco:
  - 1) W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni tj. opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, dostawę wody i odbiór ścieków, nieczystości stałych, gazu, kredytu i odsetek nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wnoszenia opłat,
  - 2) W przypadku zmiany wysokości opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni w tym kosztów eksploatacji i utrzymania, odpisu na fundusz na remonty, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego poprzedzającego termin wnoszenia opłat.
  - 3) Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat za używanie lokali oraz innych powiadomień związanych z rozliczeniem lokalu spółdzielnia dostarcza do indywidualnych skrzynek zamontowanych na klatkach schodowych adresatów a w przypadku przekazanych spółdzielni innych adresów do

korrespondencji na te adresy. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o innych formach dostarczenia korespondencji kierowanej do użytkowników lokali.

2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem o zmianie wysokości opłat zamieszcza się na stronie internetowej spółdzielni i w module: e-Bok.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

## § 28

Członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

## § 29

Koszty prowizji bankowych za wnoszone opłaty przez użytkowników lokali obciążają osoby dokonujące tych wpłat.

## § 30

W przypadku braku możliwości określenia tytułu wpłaty, Spółdzielnia dokonaną wpłatę zaliczy na najdalszą należność z tytułu:

- 1) zaległości w opłatach za lokal
- 2) bieżących opłat za lokal (eksploatacja, fundusz remontowy, ogrzewanie, woda itp.)
- 3) spłaty kredytu i odsetek
- 4) innych zobowiązań wobec Spółdzielni (np. docieplenia)
- 5) naliczonych odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat za lokal.

## **VII. Obowiązki Spółdzielni**

### § 31

1. Obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników zajmujących lokale w budynkach Spółdzielni określone są w „Regulaminie używania lokali i porządku domowego”.
2. Sprawy nie uregulowane niniejszym regulaminem będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## VIII. Postanowienia końcowe

### § 32

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.11.2011 roku.
2. Regulamin niniejszy zostanie ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni [www.otwockasm.com.pl](http://www.otwockasm.com.pl) oraz zostanie przekazany administracjom Spółdzielni w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie z jego treścią w lokalach administracyjnych Spółdzielni.

---

*Tekst niniejszego regulaminu uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35/2011 z dnia 14.06.2011r. uwzględnia zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 105/2012 z dnia 29.11.2012 r., Uchwałą Nr 61/2013 z dnia 12.06.2013 r., Uchwałą Nr 69/2014 z dnia 26.11.2014 r., Uchwałą Nr 2/2015 z dnia 26.02.2015 r., Uchwałą Nr 80/2016 z dnia 27.10.2016r., Uchwałą Nr 4/2017 r. z dnia 13.01.2017r. oraz Uchwałą Nr 38/2017 z dnia 02.06.2017 r., Uchwałą Nr 28/2018 z dnia 25.10.2018 r., Uchwałą Nr 15/2019 z dnia 28.03.2019 r.*