



REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

Rozdział I Podstawy prawne

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o niżej wymienione przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024.558 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2024.593 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2024.619 ze zm.).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
5. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Rozdział II Słownik

1. **Zasoby mieszkaniowe** – to lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, lokale niemieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, garaże.
2. **Nieruchomość** – to nieruchomość gruntowa oraz związany z nią budynek lub budynki objęte księgą wieczystą.
3. **Spółdzielnia** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu.
4. **Urządzenia pomiarowe** – urządzenia służące do wykonywania pomiarów zużycia wody lub energii cieplnej, o których mowa w obowiązujących w Spółdzielni regulaminach rozliczania mediów.
5. **Podzielniki kosztów** – urządzenia służące do podziału kosztów ogrzewania, o których mowa w obowiązującym w Spółdzielni Regulaminie rozliczenia kosztów i ustalania opłat za energię ciepłą zużywaną na centralne ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej.
6. **Lokal** – wydzielona część budynku służąca celom mieszkaniowym lub innym (usługowym, produkcyjnym, handlowym) albo użytkowym (garaż).

Rozdział III Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady:
 - 1) rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) ustalania wysokości opłat w związku z użytkowaniem lokali przez członków i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze prawa do lokali, prawa odrębnej własności i najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym

- przeznaczeniu oraz osób, którym wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
 3. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego, obowiązani są do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
 4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 7. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz zgodnie z umową najmu zawartą z Zarządem Spółdzielni oraz uchwałą Rady Nadzorczej dotyczącą wysokości stawek czynszu najmu określanych na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na podstawie obwieszczenia Wojewody Wielkopolskiego.
 8. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z umową najmu zawartą z Zarządem Spółdzielni, wykazem opłat zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
 9. Osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego zobowiązane są do czasu oddania lokalu Spółdzielni, lub do czasu nabycia prawa do lokalu, do zapłaty odszkodowania, określonego przez Zarząd Spółdzielni.

Rozdział IV

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalanie wysokości opłat dla wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują :
 - 1) Koszty zależne od Spółdzielni
 - a) Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
 - b) Koszty eksploatacji i remontów dźwigów oraz instalacji i urządzeń niezbędnych do zaopatrzenia lokali w media.
 - 2) Koszty niezależne od Spółdzielni:
 - a) opłaty za wywóz nieczystości,
 - b) opłaty za centralne ogrzewanie i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - c) opłaty za dostawę gazu do lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - d) opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - e) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów,
 - f) opłaty związane z przekształceniem prawa do gruntu,
 - g) energia elektryczna – oświetlenie parkowe, oświetlenie w częściach wspólnych.
3. Jednostkami rozliczeniowymi w zakresie obciążenia lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - 1) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) ilość osób zamieszkujących lokal,
 - 3) wskazania urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów,
 - 4) ilość urządzeń poboru mediów podlegających wymianie lub legalizacji,
 - 5) lokal.
4. Powierzchnią użytkową lokali jest:
 - 1) powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic i dodatkowych pomieszczeń. Powierzchnia użytkowa lokalu określona jest w przydziale, umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu oraz w uchwałach zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach.
 - 2) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach, gdzie odległość od sufitu do podłogi wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% tej powierzchni. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
5. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
6. Przez osoby zamieszkałe rozumie się osoby zgłoszone do zamieszkania w lokalu.
 - 1) Osoba posiadająca prawo do lokalu jest zobowiązana do każdorazowego zgłoszenia zmiany liczby osób zamieszkujących lokal na obowiązującym formularzu aktualizacji danych osobowych Spółdzielni.
 - 2) Zmiany ilości osób wprowadzane są do ewidencji od pierwszego dnia następnego miesiąca po ich zgłoszeniu w Spółdzielni z zastrzeżeniem rozdziału IX niniejszego regulaminu.
7. Podstawą rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat z użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.
8. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie opłat przeprowadza się w okresach rocznych. Jeśli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, korekta opłat może być dokonana w krótszym okresie.

9. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami podlega rozliczeniu w roku następnym.
10. Rozliczenie kosztów, których wysokość określana jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów dokonywane jest według zasad określonych w odrębnych Regulaminach.

Rozdział V

Koszty eksploatacji

1. W skład kosztów eksploatacji wchodzi:
 - 1) amortyzacja środków trwałych,
 - 2) koszty zakupu i zużycia materiałów,
 - 3) koszty energii elektrycznej zużywanej na cele administracyjne tj. oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne budynków, zasilanie dźwigów, pomp centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz hydroforni itp.,
 - 4) usługi obce: sanitarne, instalacyjne, transportowe, konserwacyjne, kominiarskie, informatyczne, telekomunikacyjne, utrzymania czystości, zieleniarsko - drogowe itp.,
 - 5) wynagrodzenia gospodarzy domów i pracowników administracji wraz z narzutami,
 - 6) koszty obsługi monitoringu wizyjnego w zasobach Spółdzielni,
 - 7) podatki i opłaty publicznoprawne,
 - 8) pozostałe koszty: ubezpieczenie majątkowe, koszty utrzymania lokali własnych, koszty podróży służbowych, ekwiwalenty, koszty bhp itp.,
 - 9) koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - 10) koszty systemu informacji,
 - 11) odpis na fundusz remontowy,
 - 12) koszty działalności społeczno-kulturalnej.
2. Koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, na prawie odrębnej własności, na podstawie umowy najmu oraz z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, z uwzględnieniem obiektów położonych na terenie nie należącym do Spółdzielni, a korzystających z jej terenów, urządzeń i sieci.
4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisu na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości naliczanego od powierzchni lokali użytkowych) jest średni roczny planowany koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali wynikający z planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
5. Obciążenie lokali opłatą na fundusz remontowy odbywa się na zasadach określonych w obowiązującym Regulaminie zasad finansowania remontów w zasobach Spółdzielni.
6. Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali mogą być zróżnicowane między poszczególnymi nieruchomościami w zależności od kształtowania się kosztów eksploatacji oraz zakresu robót remontowych i konserwacyjnych.
7. Opłaty eksploatacyjne za lokale użytkowe zajmowane na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawie odrębnej własności ustalane są w oparciu o kalkulację kosztów uwzględniającą specyfikację poszczególnych lokali.
8. Wysokość opłat za lokale wynajmowane, kioski, stragany, miejsca postojowe, garaże, dzierżawę gruntu itp. uwzględnione są w wykazie opłat na rzecz Spółdzielni. Opłaty za najem lub dzierżawę pozostałych powierzchni użytkowych niewymienionych w wykazie opłat mają charakter umowny.
9. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

10. Opłaty za użytkowanie lokalu są płatne z góry do 15 dnia każdego miesiąca lub w terminie wykazanym na blankiecie wpłat lub fakturze. Za termin zapłaty uznaje się dzień, w którym środki wpłyną na konto Spółdzielni. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
11. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali w formie pisemnej, poprzez doręczenie pocztowe, osobiste lub poprzez środki komunikacji elektronicznej w terminie:
 - 1) Dla opłat niezależnych co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
 - 2) Dla opłat zależnych co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
12. Wysokość opłat dodatkowych obciążających lokale reguluje wykaz opłat na rzecz Spółdzielni uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Rozdział VI Koszty remontów

1. Podstawą działalności remontowej jest plan funduszu remontowego uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza z uwzględnieniem potrzeb remontowych wynikających z planu funduszu remontowego.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa obowiązujący Regulamin zasad finansowania remontów w zasobach Spółdzielni.

Rozdział VII Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

1. Na koszty c.o. i c.w. składają się koszty zakupu energii cieplnej dla celów c.o. i c.w. oraz koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach własnych.
2. Zasady rozliczania z tytułu dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej określa obowiązujący Regulamin Rozliczania kosztów i ustalania opłat za energię cieplną zużywaną na centralne ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Rozdział VIII Dostawa wody i odbiór ścieków

1. Koszty dostawy wody i odbioru ścieków ustalane są na podstawie obowiązujących opłat zawartych w taryfach.
2. Nakłady poniesione na remonty i konserwacje sieci wodno-kanalizacyjnej obciążającej Spółdzielnię oraz koszty energii elektrycznej, obsługi administracyjno-biurowej itp. nie stanowią kosztów dostawy wody i kanalizacji. Koszty te stanowią składniki kosztów eksploatacji.
3. Rozliczenie kosztów wody i kanalizacji na indywidualnych odbiorców dokonywane jest na podstawie obowiązującego regulaminu rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków za pośrednictwem Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Rozdział IX Wywóz nieczystości stałych

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych ustalane są na podstawie opłat uchwalanych przez Rady Miast i Gmin właściwych dla danego zasobu, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami prawa miejscowego.

2. Opłata miesięczna za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana jest dla lokali mieszkalnych jako iloczyn zadeklarowanej liczby mieszkańców zamieszkujących w lokalu mieszkalnym oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie danej gminy.
3. Opłata miesięczna za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana jest dla lokali niemieszkalnych jako iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników lub worków, przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych, powstających w danym lokalu oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi każdej frakcji na terenie danej gminy.
4. Poza opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi w lokalach obciąża się zasoby dodatkową opłatą kompensacyjną w celu pokrycia kosztów związanych z: obsługą frakcji odpadów „BIO”, kosztów naprawy uszkodzonych pojemników, zakupu nowych pojemników, mycia, dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji, dostosowania altan śmietnikowych do nowych wymogów, przebudowy, rozbudowy altan śmietnikowych, wywozu zielonych odpadów sezonowych. Lokale mieszkalne obciążane są niniejszą opłatą zgodnie z zadeklarowaną liczbą osób. Lokale użytkowe obciążane są niniejszą opłatą od lokalu.
5. Wysokość opłaty kompensacyjnej ustala Rada Nadzorcza.
6. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz opłata kompensacyjna naliczane są na podstawie złożonego oświadczenia.
7. Oświadczenia należy złożyć niezwłocznie w ciągu 14 dni od dnia nabycia lokalu, albo zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu.
8. W przypadku złożenia oświadczenia dotyczącej zmiany liczby osób nastąpi korekta opłat z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od miesiąca, w którym zmiana nastąpiła.

Rozdział X

Eksploatacja i remonty dźwigów

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują koszty konserwacji, nadzoru technicznego nad urządzeniami oraz drobnych napraw.
2. Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są wg liczby osób zamieszkałych lub wg powierzchni użytkowej lokali.
3. W przypadku rozliczania kosztów i ustalania opłat wg liczby osób, gdy w mieszkaniu nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
4. Bez względu na sposób naliczania opłaty za eksploatację dźwigów, dla lokali zlokalizowanych na pierwszym piętrze przyjmuje się obciążanie w wysokości połowy stawki jaka naliczona została dla lokali położonych na piętrach powyżej pierwszego. Lokale znajdujące się na parterze i niekorzystające z windy są zwolnione z opłaty.
5. Wysokość i sposób ustalenia opłaty za eksploatację dźwigów ustala Rada Nadzorcza.
6. Koszty remontów i wymiany dźwigów obciążają fundusz remontowy.

Rozdział XI

Gaz pobierany przez gazomierze zbiorcze

1. Opłata za gaz dla budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu rozliczana jest ryczałtowo w przeliczeniu na osobę.
2. Opłata ryczałtowa ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty wynikające z faktur wystawionych przez dostawcę gazu w ramach danego osiedla / nieruchomości.
3. W przypadku gdy w mieszkaniu nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
4. Opłata ryczałtowa za gaz nie obciąża mieszkań, w której zlikwidowano kuchenkę gazową. Likwidacja przyłącza gazowego w mieszkaniu wymaga zgody administracji.

Rozdział XII

Działalność społeczno-kulturalna

1. Zakres działalności społeczno-kulturalnej określa obowiązujący Regulamin gospodarki finansowej oraz zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy.
2. W kosztach działalności społeczno-kulturalnej uczestniczą członkowie Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział XIII

Bonifikaty w opłatach za lokale

1. Bonifikata z tytułu niezachowania parametrów dostawy mediów.
 - 1) Użytkownikom lokali mieszkalnych przysługuje bonifikata z tytułu niezachowania odpowiednich parametrów dostawy mediów z przyczyn zależnych od Spółdzielni.
 - 2) Użytkownik zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni o zaistnieniu podstawy do wystąpienia do Spółdzielni z roszczeniem o udzielenie bonifikaty w dniu jej wystąpienia.
 - 3) Decyzję w sprawie przyznania bonifikaty podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Bonifikata z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.
 - 1) Spółdzielnia udziela bonifikaty w opłatach za użytkowanie lokalu w przypadku w korzystania z usługi „zdalny dostęp” i złożenia rezygnacji z otrzymywania blankietów opłat przez uprawnionego użytkownika lokalu.
 - 2) Wysokość bonifikaty zatwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Rozdział XIV

Telewizyjne anteny zbiorcze

1. Na koszty anten zbiorczych składają się koszty utrzymania sprawności instalacji antenowej.
2. Lokale korzystające z telewizyjnych anten zbiorczych obciążane są odrębną opłatą zgodnie z wykazem opłat.

Rozdział XV

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie zastosowanie mają przepisy aktów prawnych powołanych na wstępie.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu nr 03/11/2024 z dnia 21.11.2024 roku.
3. Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały, tj. od dnia 21.11.2024 r.
4. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale” z dnia 23.04.1998 r.