



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"POJEZIERZE"**

---

*Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej  
SM Pojezierze w Szczecinku  
nr 2/2024 z dnia 15-01-2024*

# **REGULAMIN**

**ROZLICZANIA KOSZTÓW**

**GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„ POJEZIERZE ”**

**W SZCZECINKU**

wersja jednolita

Podstawa uchwała Rady Nadzorczej nr 2/2024 z 15.01.2024

**2024 r.**



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

---

### I. PODSTAWA PRAWNA

1. Regulamin opracowany jest na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „**POJEZIERZE**” w Szczecinku oraz ustaw z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020r. poz.1465 z późn. zmianami ), ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1048) , ustawy z dnia 21. Czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725) oraz przepisów wynikających z Kodeksu Cywilnego, dotyczący zasad rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni i będących w Zarządzie Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni.
2. Niniejszy regulamin został ujednoczony o zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej 28/2023 z dnia 30 listopada 2023 oraz nr 2/2024 z dnia 15 stycznia 2024

### II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Regulamin niniejszy ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
  - 1) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) eksploatację i utrzymanie garaży ,
  - 5) nakłady na remonty;

#### § 2

1. Członkowie Spółdzielni używający lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oraz lokalu o innym przeznaczeniu, właściciele lokali i osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami Spółdzielni, najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do pokrywania kosztów poprzez miesięczne opłaty:
  - 1) Związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, a w szczególności (media):
    1. dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
    2. dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji,
    3. wywozu nieczystości stałych i gospodarki odpadami .



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

- 2) Związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, a w szczególności:
  1. energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
  2. utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnych,
  3. podatku od nieruchomości,
  4. podatku od gruntu,
  5. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  6. ubezpieczenia majątkowego,
  7. utrzymania technicznego części wspólnych nieruchomości budynkowej w tym:
    - instalacji centralnego ogrzewania,
    - instalacji wodno – kanalizacyjnej i deszczowej,
    - instalacji wentylacyjnej i spalinowej,
    - instalacji elektrycznej,
    - instalacji gazowej,
    - instalacji domofonowej i wideo-domofonowej,
    - dachów,
    - kominów,
    - elewacji,
  8. przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych, instalacji gazowych i elektrycznych,
  9. przeglądów technicznych,
  10. ochrony budynków i części wspólnej nieruchomości,
  11. dostawy wody i odbioru ścieków do części wspólnej nieruchomości,
  12. utrzymania chodników i dróg ,
  13. zarządzania i administrowania nieruchomościami .
- 3) Związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a w szczególności:
  1. oświetlenia terenu i zasilania urządzeń technicznych,
  2. podatków,
  3. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
  4. utrzymania zieleni i czystości na terenach stanowiących mienie Spółdzielni,
  5. ubezpieczenia majątkowego mienia Spółdzielni,
  6. konserwacji i napraw nieruchomości mienia Spółdzielni w tym:
    - instalacji centralnego ogrzewania,
    - instalacji wodno - kanalizacyjnej i deszczowej,
    - instalacji wentylacyjnej i spalinowej,
    - instalacji elektrycznej,
    - instalacji monitoringu,
    - dachów,
    - kominów,
    - elewacji,
  7. przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz instalacji elektrycznych,
  8. przeglądów technicznych,



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

9. ochrony budynków,
  10. utrzymania chodników i dróg,
  11. pozostałych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.
- 4) Związanych z eksploatacją i utrzymaniem garaży a w szczególności:
1. utrzymanie nieruchomości wspólnej przypadające na garaże,
  2. energii elektrycznej,
  3. podatku od nieruchomości,
  4. podatku za wieczyste użytkowanie gruntu,
  5. ubezpieczenia majątkowego garaży,
  6. sprzątnia,
  7. utrzymania technicznego części wspólnych nieruchomości budynkowej w tym:
    - instalacji odprowadzającej deszczówkę,
    - instalacji elektrycznej - oświetlenie,
    - dachów,
    - elewacji,
  8. utrzymanie drogi dojazdowej,
- 5) Wynikających z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny danego budynku, proporcjonalnie do wielkości lokalu.
- 6) Osoby, którym przysługują prawa do lokali zobowiązani są do dokonywania wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni w wysokości uchwalonej przez właściwy organ Spółdzielni, o którym mowa w §18 pkt. 7<sup>1</sup>
2. Podstawą do ustalenia opłat za użytkowanie lokali stanowi Roczny Plan Gospodarczy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
  3. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta kosztów i dochodów oraz wysokość opłat za używanie lokali.

### § 3

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, za wyjątkiem kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji, które są rozliczane dwa razy w roku (przy zmianie ceny oraz na koniec roku łącznie z licznikiem głównym) oraz kosztów zakupu energii cieplnej do ogrzania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych za okres grzewczy. Odczyty urządzeń pomiarowych w lokalach dokonują:
  - TECHEM O/Szczecin - liczniki zużycia wody z odczytem radiowym,
  - ENERGO SYSTEM Poznań - podzielniki ciepła,
  - upoważniony przedstawiciel Spółdzielni w przypadku konieczności przeprowadzenia rozliczenia z dotychczasowym lokatorem lub nie dokonaniem odczytu przez w/w firmy.
2. Różnica między kosztami zależnymi od Spółdzielni, a przychodami zwiększa lub zmniejsza koszty lub przychody eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

<sup>1</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2024 z dnia 15 stycznia 2024 roku



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

3. Różnica między kosztami niezależnymi od Spółdzielni, a przychodami należnymi rozlicza się indywidualnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub najemcami w okresach wymienionych w ust.1.

### III. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

#### § 4.

1. Powierzchnia użytkowa budynku składa się z powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowej lokali użytkowych.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania zgodnie z wielkością powierzchni określoną w przydziale lub w umowie i jest to powierzchnia np.: pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, WC, wydzielonego korytarzu oraz powierzchnia pod meble wbudowane lub obudowane.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni: balkonów, loggii, tarasów, antresoli, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wybudowanego przed 31.12.2002r. nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Dla lokali wybudowanych po 31.12.2002 r. uwzględnia się powierzchnię liczoną w/g normy PN ISO 9836:1997.
5. Powierzchnie lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
6. Obmiaru powierzchni lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu dokonuje się zgodnie z PN-70/B-02365 dla budynków oddanych do użytkowania przed 31 grudnia 2002 r.
7. Obmiaru powierzchni lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian w budynkach oddanych do użytkowania po 31 grudnia 2002 roku zgodnie z PN ISO9836:1997.

#### § 5.

Do powierzchni lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, WC, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice itp. z wyjątkiem strychów, antresoli, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

### § 6.

1. Za powierzchnię ogrzewaną przez instalacje c.o. uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których są zainstalowane grzejniki c.o. oraz powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, WC itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: klatek schodowych, pralni, suszarni domowych, wózkowni, piwnic, nieobjętych przydziałem lub umową użytkowania mieszkania itp. Dotyczy to również powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem innych pomieszczeń na tym samym poziomie.
  - 1) W przypadku braku lub naruszenia plomby na podzielnikach kosztów zawieszonych na grzejnikach lub na zaworach odcinających grzejniki od zasilania, jednostką rozliczeniową za centralne ogrzewanie będzie m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określonej niniejszym regulaminem rozliczenia kosztów oraz cena ustalona przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego przypadku po uwzględnieniu cen MEC Szczecinek dla odbiorców bez urządzenia pomiarowego.
  - 2) Podstawę do rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków stanowi suma zużycia wykazana w/g liczników (wodomierzy) zainstalowanych w lokalach. Koszty zakupu dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się w następujący sposób:
    - według wskazań liczników indywidualnych zamontowanych w lokalach,
    - różnicę wskazań zużycia wody pomiędzy licznikiem głównym a sumą liczników indywidualnych proporcjonalnie do zużycia wody.
2. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej oraz dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków określają: Regulamin rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków oraz Regulamin rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „POJEZIERZE” w Szczecinku.

### § 7.

Najemcy lokali opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową najmu z Zarządem Spółdzielni przy uwzględnieniu istniejących przepisów.

### § 8.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni w nieruchomości przeznacza się na fundusz remontowy danej nieruchomości lub na fundusz zasobowy Spółdzielni. W przypadku powołania wspólnoty przychody z pożytków danej nieruchomości będą dzielone proporcjonalnie do udziałów.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej powiększają fundusz remontowy spółdzielni lub będą przeznaczane w zależności od sytuacji finansowej na fundusz zasobowy.
3. Najemcy lokali oraz osoby posiadające prawo do lokalu, a nie będące członkiem Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków wymienionych w ust. 1 i 2.

### § 9.



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagalne zobowiązania członka wobec Spółdzielni w tym z tytułu braku wniesienia opłat za użytkowanie lokalu. Szczegółowe zasady rozliczania wkładów z członkami spółdzielni i nie członkami określa regulamin dotyczący rozliczeń finansowych wkładów.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

### § 10.

Udział w nieruchomości wspólnej członka spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów:

- utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości.
- utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

### § 11.

Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, a stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się: strychy, pralnie, suszarnie, wózkownie, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, drobne formy architektoniczne, zieleń, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach.

### § 12.

1. Koszty montażu i legalizacji urządzeń pomiarowych zużycia wody i ciepła ponosi lokator. Legalizację urządzeń dokonuje Administracja Spółdzielni w okresach wynikających z ważności cechy legalizacyjnej urządzenia.
2. W przypadku uszkodzenia lub stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu urządzeń pomiarowych (liczników głównych, podliczników) mediów dostarczanych do budynku typu: ciepło, woda, energia elektryczna, zużycie za okres nieprawidłowego działania lub uszkodzenia, należy określić na podstawie średniego zużycia w okresie poprzedzającym, lub oszacować na podstawie zużycia mediów w budynkach o zbliżonych parametrach techniczno - eksploatacyjnych.

## IV. KOSZTY GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### § 13.

Do składników kosztów GZM zaliczamy:

1. Koszty eksploatacji podstawowej (nieruchomości wspólnej).



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

- 1) Administrowanie nieruchomościami :
    - fundusz płac pracowników wraz ze świadczeniami pracowniczymi ,
    - materiały biurowe (np. papier ksero, znaczki pocztowe, skarbowe itp.)
    - inne koszty (np. obsługa i konserwacja programów komputerowych, szkolenia, usługi bankowe i informatyczne , pocztowe, telekomunikacyjne, koszty posiedzenia Zarządu i Rady Nadzorczej, ryczałt za km, ubezpieczenie budynku biura, wyposażenia i mienia, Internet, woda i odprowadzenie ścieków, ogrzewanie ,opłaty sądowe itp. oraz pozostałe koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
  - 2) Utrzymanie czystości i porządku terenów przez firmę na podstawie faktur potwierdzonych przez Administrację.
  - 3) Konserwacja i naprawy urządzeń technicznych części wspólnej .
    1. Konserwacje własne – koszty zespołu konserwatorów wraz z kosztami towarzyszącymi (materiały i usługi firm) wycenianych w oparciu o kosztorys.
    2. Konserwacje zewnętrzne ;
      - instalacji gazowej i elektrycznej,
      - usługi kominiarskie,
      - konserwacja dachu,
      - konserwacja domofonów i anten zbiorczych ,
      - opłata za eksploatację i konserwacja systemu monitoringu,
      - inne (awarie, przeglądy obowiązkowe , ochrona antykorozyjna, naprawy i konserwacja sprzętu, amortyzacja, udrożnienie rur kanalizacyjnych i deszczowych, pogotowie elektryczne, plombowanie liczników itp. oraz pozostałe uzasadnione koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą).
  - 4) Woda gospodarcza.
  - 5) Energia elektryczna w części wspólnej .
  - 6) Oświetlenie oś. Piłsudskiego i konserwacja punktów świetlnych .
  - 7) Deratyzacja gryzoni .
  - 8) Podatki i opłaty publiczno-prawne :
    - podatek od nieruchomości,
    - podatek od gruntu,
    - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
    - ubezpieczenie budynków i mienia.
2. Koszty dostawy mediów :
    - 1) Opłaty za dostawę energii cieplnej do centralnego ogrzewania ,
    - 2) Opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji ,
    - 3) Wywóz nieczystości stałych i gospodarka odpadami stałymi .
  3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

### § 14.

1. Rozróżnia się koszty:
  - zależne od Spółdzielni: §13. ust.1 od pkt 1 do pkt 4 ,
  - niezależne od Spółdzielni to w § 13. ust.1 od pkt 5 do pkt 8 .





## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

2. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozliczane są oddzielnie i proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży.

### § 15.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni i obejmują:

1. Koszty eksploatacji podstawowej.

- 1) Administrowanie nieruchomościami:

- a. koszty składające się na administrowanie wymienione w § 13 ust.1 pkt 1 Regulaminu są wspólne dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni i dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości .
  - b. Dla zespołów garaży w zarządzie Spółdzielni, koszty o których mowa w pkt. a), są pomniejszane o 35%. Uzyskana kwota kosztów wynikająca z pomniejszenia, proporcjonalnie obciąża koszty budynków mieszkalnych wg. powierzchni użytkowej.<sup>2</sup>
- 2) Utrzymanie czystości i porządku – wszystkie składniki kosztów dotyczące poszczególnych nieruchomości ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, natomiast koszty dotyczące części wspólnych ewidencjonowane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości.
  - 3) Konserwacje zewnętrzne - wszystkie naprawy, konserwacje, awarie wykonywane na konkretnym budynku przez firmy zewnętrzne ewidencjonowane są jako koszty dotyczące określonej nieruchomości.
  - 4) Koszty zużycia wody do podlewania ewidencjonowane są jako koszty określonej nieruchomości.
  - 5) Koszty energii elektrycznej nieruchomości w części wspólnej ewidencjonowane są jako koszty określonej nieruchomości .
  - 6) Koszty oświetlenia oś. Piłsudskiego i konserwacji punktów świetlnych ewidencjonuje są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej na wszystkie budynki znajdujące się na oś. Piłsudskiego, a koszty części przypadającej na biuro spółdzielni ujmuje się jako koszty administracji, które są ewidencjonowane proporcjonalnie na wszystkie zasoby mieszkaniowe.
  - 7) Koszty deratyzacji gryzoni ewidencjonowane są jako koszty dotyczące określonej nieruchomości.
  - 8) Koszty ubezpieczenia budynków – na koszty te składają się ubezpieczenie nieruchomości, majątku spółdzielni oraz OC. Obliczone koszty na podstawie odrębnych przepisów dotyczących ubezpieczenia majątku i mienia ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości, lokale użytkowe, garaże, a koszty dotyczące części wspólnych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich zasobów.
  - 9) Podatki i opłaty publiczno-prawne - na koszty te składają się opłaty na podatek od nieruchomości i gruntu oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntu. Obliczone koszty na podstawie odrębnych przepisów dotyczących podatku od nieruchomości i opłat lokalnych dotyczących ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości, lokale użytkowe, garaże,

<sup>2</sup> Wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2023 z 30-11-2023



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

a koszty dotyczące części wspólnych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich zasobów.

2. Wyznaczenie stawki opłat miesięcznych eksploatacji podstawowej nieruchomości.
  - 1) Koszty eksploatacji przypadające na nieruchomość stanowią sumę kosztów z poz. §15 ust. 1 pkt 1– 9 regulaminu, odniesione do jednego miesiąca i 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
  - 2) Przychody zmniejszające koszty wspólne nieruchomości - przychody z części wspólnych, urządzeń specjalnych, reklam, itp. przeznaczane są na fundusz remontowy Spółdzielni .
  - 3) Przychody z mienia Spółdzielni takie jak: czynsz najmu lokali użytkowych w biurze, opłaty za reklamy przy biurze, dzierżawa gruntu z wyjątkiem dzierżawa gruntu pod trafostacją (dotyczącą oświetlenia oś. Piłsudskiego) i inne są ewidencjonowane jako przychody dla całej Spółdzielni.
  - 4) Nadwyżka przychodów z mienia nad kosztami przeznaczana jest zgodnie z uchwałą Walnego zgromadzenia Spółdzielni.
3. Indywidualne koszty dostawy mediów
  - 1) Centralne ogrzewanie
    1. Kosztami dostawy ciepła do budynków są wydatki ponoszone przez nieruchomość w związku z zakupem energii cieplnej od MEC Sp. z o.o. Szczecinek. Okresem rozliczeniowym jest 1 rok. Opłaty pobierane są w formie zaliczek przez cały rok od lokali mieszkalnych i w okresie grzewczym od lokali użytkowych. Koszty dostawy ciepła rozliczane są z podziałem na koszty za moc zamówioną i koszty za pobrane GJ. Dla każdego budynku ewidencjonowane bezpośrednio z faktury MEC Sp. z o.o. Szczecinek.
    2. Rozliczenie indywidualnie kosztów c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych obejmuje okres od miesiąca VII poprzedniego roku do miesiąca VI następnego roku i rozlicza się według odrębnego regulaminu obowiązującego w SM.
  - 2) Dostawa wody i odprowadzanie ścieków
    1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki związane z opłatami uiszczanymi na rzecz PWiK Sp. z o.o. w Szczecinku. Jednostką rozliczeniową jest metr sześcienny wody wg wskazań wodomierzy głównych znajdujących się bezpośrednio w budynkach. Różnica wskazań ilości m<sup>3</sup> między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach obciąża członków, użytkowników lub najemców lokali których dotyczy wynikła różnica proporcjonalnie do zużycia w poszczególnych lokalach.
    2. Rozliczenie kosztów zimnej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych – rozlicza się według odrębnego regulaminu obowiązującego w SM.
  - 3) Wywóz nieczystości stałych i gospodarka odpadami – koszty równe przychodom. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych zostały ustalone przez Urząd Miasta Szczecinek w formie stawki – podatku od każdej zamieszkującej osoby w lokalach mieszkalnych.
4. Wieczyste użytkowanie gruntu - wysokość opłat za wieczyste użytkowanie gruntu ustalana jest przez Urząd Miasta Szczecinek dla każdej działki gruntu objętej Księgą Wieczystą. Rozliczanie opłat za wieczyste użytkowanie gruntu danej nieruchomości dokonuje się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży. Wysokość opłat



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

za wieczyste użytkowanie ustala się na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i stawka taka obowiązuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.

### 5. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

1) Spółdzielnia tworzy fundusze na remonty zasobów mieszkalnych takie jak:

1. fundusz remontowy na bieżące remonty ,
2. fundusz remontowy celowy

Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

- 2) Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami spółdzielni wnoszą opłaty na fundusz remontowy, wysokość wpłat ustala właściwy organ Spółdzielni, o którym mowa w §18 pkt. 7.<sup>3</sup>
- 3) Właściciele lokali – członkowie Spółdzielni ponoszą opłaty na fundusz remontowy Spółdzielni, wysokość wpłat ustala właściwy organ Spółdzielni, o którym mowa w §18 pkt. 7.<sup>4</sup>
- 4) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani wносить opłaty na fundusz remontowy Spółdzielni. Wpłaty na fundusz remontowy podlegają rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego do wielkości poniesionych kosztów. wysokość wpłat ustala właściwy organ Spółdzielni, o którym mowa w §18 pkt. 7<sup>5</sup>
- 5) Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków na rzecz których wykonano remont. W przypadku remontów dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych dla każdej nieruchomości odrębnie, koszty dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali tych nieruchomości.

## V. ROZLICZENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH NA POSZCZEGÓLNE LOKALE MIESZKALNE.

### § 16

#### 1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:

- 1) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni, lokale stanowiące odrębną własność spółdzielni i lokale stanowiące odrębną własność pozostające w zarządzie Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- 2) wyodrębnione w sposób określony wyżej koszty dotyczące lokali stanowiących własność spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale zajmowane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz najmu proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali,
- 3) W przypadku powstania wspólnot, koszty eksploatacji i utrzymanie nieruchomości wspólnych będą rozliczane w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność

<sup>3</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2024 z dnia 15 stycznia 2024 roku

<sup>4</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2024 z dnia 15 stycznia 2024 roku

<sup>5</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2024 z dnia 15 stycznia 2024 roku



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POJEZIERZE"

spółdzielni, lokale stanowiące odrębną własność proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. Określone w ten sposób koszty dotyczące lokali ze statusem wymienionym ust.1 pkt 2 z wyjątkiem lokali stanowiących własność spółdzielni oraz najmu rozliczane będą proporcjonalnie do udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

### § 17

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mienia Spółdzielni:
  - 1) jako nieruchomości spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danych terenach administrowanych przez SM „POJEZIERZE” Szczecinek traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości z wyłączeniem terenu wyodrębnionego pod garaże oraz budynki, budowle, urządzenia i elementy małej architektury służące mieszkańcom.
  - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mienia Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku.

## VI. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

### § 18

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów GZM obciążenia poszczególnych lokali stanowią podstawę do określenia wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali. Oddzielnie określone są opłaty dla lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz oddzielnie dla lokalu użytkowego i garaży.
2. Opłaty za wodę i dostawę ciepła do lokali ustalone są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen za wodę i energię cieplną oraz wielkości zużycia ciepła i wody w lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym, a za wywóz śmieci i odpadów stałych według ustalonych ryczałtów-podatków od osoby.
3. Dla kosztów GZM takich jak: kosztów eksploatacyjnych stawkę opłat ustala się na podstawie kosztów z ubiegłego roku uwzględniając planowane zmiany cen usług oraz niedobór lub nadwyżkę z roku ubiegłego.
4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen dostaw (niezależnych od Spółdzielni), powodujące zmiany wysokości kosztów, to konieczna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat - zmiany dokonuje właściwy organ Spółdzielni, o którym mowa w §18 pkt. 7<sup>6</sup>
5. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są na rachunek bankowy Spółdzielni do 10-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
6. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty za wynajmowany lokal zgodnie z warunkami umowy najmu.
7. Wysokość stawek opłat są ustalane w formie uchwał właściwych organów Spółdzielni wymienionych poniżej:

<sup>6</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2024 z dnia 15 stycznia 2024 roku



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"POJEZIERZE"**

---

Numer	Nazwa opłaty	Rodzaj	Organ odpowiedzialny
1)	Opłata eksploatacyjna	Zależna	Rada Nadzorcza
2)	Fundusz remontowy	Zależna	Rada Nadzorcza
3)	Fundusz. remont. celowy	Zależna	Rada Nadzorcza
4)	CO	Niezależna	Zarząd
5)	Dostawa wody licznik	Niezależna	Zarząd
6)	Wywóz śmieci	Niezależna	Zarząd
7)	Sprzątanie klatek	Zależna	Zarząd
8)	Podatek od nieruchomości	Niezależna	Zarząd
9)	Abonament za wodomierz	Zależna	Zarząd
10)	Opłata moduł radiowy	Zależna	Zarząd
11)	Przedpłata za energię	Niezależna	Zarząd
12)	Wykup wieczyste	Niezależna	Zarząd
13)	Odsetki od wykupu	Niezależna	Zarząd

**VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

**§ 19**

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą RN Nr 11/2016 r. z dnia 27 października 2016r. i obowiązuje od dnia 27 października 2016r.
2. Zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 27/2023 z 30 listopada 2023 oraz 2/2024 z dnia 15 stycznia 2024 obowiązują od dnia 1 stycznia 2024

  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej