



## **SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU**

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

e-mail: [sekretariatsm@smswiecie.pl](mailto:sekretariatsm@smswiecie.pl), strona internetowa: [smswiecie.pl](http://smswiecie.pl)

tel. administracja: 0-52 33 11 909 tel. czynsze: 0-52 33 11 989

tel. sekretariat: 0-52 33 12 917 fax: 0-52 33 11 911

NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

---

P-IX/R/SM-05

# **REGULAMIN**

**w sprawie ustalania i rozliczania przychodów i kosztów gospodarki  
zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne i użytkowe) oraz  
ustalania opłat za używanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu**

**(tekst jednolity)**

Podstawa prawna : § 54 ust. 1 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

Zatwierdziła: Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu  
w dniu 30 października 2023 r. Uchwała Nr 26/2023

Na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000173471 oraz na podstawie art. 4 i 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.) niniejszym regulaminem określa się szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania i eksploatacji zasobów (lokali mieszkalnych oraz użytkowych) oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.

### **§ 2**

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. Użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
  - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali,
  - b) nie będących członkami Spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach,
  - c) najemców lokali.
2. Odrębnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
3. Nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
4. Pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, komórkę, wbudowany garaż będące częścią składową lokalu, nawet jeśli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości,
5. Udziale w nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej, określony w stosownej uchwale zarządu Spółdzielni, stanowiącej podstawę umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich

przynależnymi lub stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

6. Lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe, oraz garaże wolnostojące lub w zabudowie szeregowej (nie wbudowane).
7. Lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.
8. Osobach zamieszkałych – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu mieszkalnego, w tym wymienione w punkcie 1 niniejszego paragrafu, których fakt pobytu potwierdza zameldowanie lub pisemne oświadczenie, o którym mowa w § 9 ust. 3 Regulaminu.
9. Przychodach – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.
10. Pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.
11. Zarządzaniu nieruchomościami – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
12. Gospodarce zasobami mieszkaniowymi – rozumie się przez to gospodarkę lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi z własnościowym prawem bądź przeniesioną odrębną własnością oraz garażami i miejscami postojowymi z własnościowym prawem bądź przeniesioną odrębną własnością.
13. Mieniu Spółdzielni - są to:
  - a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
  - c) nieruchomości niezabudowane.

### **§ 3**

1. Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie bądź własnościowe) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie Spółdzielni,
  - c) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
- Z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w/w osoby mogą korzystać odpłatnie na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali (mieszkania, lokalu użytkowego, garażu) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
- a) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - d) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat miesięcznych, zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
- a) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) z 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 zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień z § 5 niniejszego regulaminu.
- Z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię właściciele lokali nie będący członkami mogą korzystać odpłatnie, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
- a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust.1, 2, 3 i 4,
  - b) ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego,
- Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1, 2,

- 3 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.
6. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywającymi się latami kalendarzowymi.
  7. Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  8. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu rzeczowo-finansowego w całości lub w części.
  9. Podstawą budowy planu rzeczowo-finansowego jest powierzchnia lokali i liczba mieszkańców w nieruchomości Spółdzielni. Podstawowym elementem planu rzeczowo finansowego są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z użytkownikami lokali pokrywającymi koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją zasobów. W procesie planowania uwzględnia się w szczególności:
    - a) różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a wpływami za poprzedni rok kalendarzowy,
    - b) koszty za poprzedni rok kalendarzowy,
    - c) poziom planowanej inflacji na dany rok,
    - d) zmiany w przepisach podatkowych mogących mieć wpływ na poziom kosztów (np. zmiana wysokości stawek VAT, podatku od nieruchomości),
    - e) zmiany cen wynikające z umów na usługi komunalne,
    - f) zmiany wysokości wynagrodzeń wykonawców usług świadczących je dla Spółdzielni,
    - g) inne znane lub przewidywane okoliczności mogące mieć wpływ w ciągu roku na poziom zobowiązań spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji zasobów.

#### **§ 4**

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają w okresach miesięcznych czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni, na które składają się m.in. opłata za dostawę do lokalu energii cieplnej w tym do podgrzania wody, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Czynsz najmu nie może być niższy niż koszty eksploatacji i utrzymania lokalu ustalone dla lokalu (w tym w szczególności koszty administracji i zarządzania, remontów i konserwacji oraz utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania).
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2 paragrafu 5.
3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to powinno odpowiadać wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu wraz z opłatami niezależnymi od Spółdzielni oraz wpłatami na fundusz remontowy pokrywać opłaty za termomodernizację. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają

odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

## **§ 5**

1. Pożytki i inne przychody własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. 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.

## **§ 6**

1. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów gospodarki zasobami, w zależności od ich rodzaju są:
  - a) odrębna nieruchomość,
  - b) lokal,
  - c) udział w nieruchomości wspólnej,
  - d) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
  - e) ilość osób,
  - f) wskazania urządzeń pomiarowych.

## **§ 7**

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np. pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje, wbudowane garaże, itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi ( np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się jako 100%.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię użytkową wszystkich

pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, logii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

6. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
7. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
8. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętego przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
9. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokość 1,00 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.
10. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu Spółdzielni w przedmiocie określenia odrębnych własności w danej nieruchomości.

## **§ 8**

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzącą w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewaną pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dziecięce, piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
2. Za lokal objęty dostawą ciepłej wody uważa się taki, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

## **§ 9**

1. Opłaty uzależnione od ilości osób – tj. za gaz i za gospodarowanie odpadami komunalnymi - ustala się biorąc pod uwagę ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym. W przypadku osób okresowo – powyżej dwóch miesięcy - przebywających po za miejscem zamieszkania, na podstawie pisemnego

- oświadczenia użytkownika lokalu, złożonego w trybie określonym w ust. 2 i 3 zostaje dokonane zmniejszenie opłat za gaz za daną osobę. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są pobierane, w tym zmniejszane w trybie określonym w § 14 niniejszego regulaminu.
2. Zmiany w opłatach liczonych od ilości osób zamieszkałych uwzględniane są z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zgłoszona zmiana przez użytkownika lokalu w formie pisemnej w Administracji Spółdzielni.
  3. Użytkownicy lokali mają obowiązek:
    - a) złożenia w Spółdzielni oświadczeń, wg wzorów przygotowanych przez Spółdzielnię, co do ilości osób zamieszkałych w lokalu,
    - b) informowania Spółdzielni o zmianach co do ilości osób zamieszkałych.
  4. W przypadku nie dopełnienia przez użytkowników lokalu obowiązku udzielania informacji o ilości osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego; w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości naliczane będą opłaty – według ilości osób zamieszkałych w lokalu za okres ich faktycznego przebywania. Jednocześnie, w przypadku członków Spółdzielni, Zarząd stosować może rygory wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.
  5. W przypadku, gdy według oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu, lokal jest niezamieszkały, przy ustalaniu opłat przyjmuje się ryczałt w wysokości ustalonej jak za jedną osobę.

## **II. Składniki poszczególnych grup kosztów**

### **§ 10**

1. Koszty zasobów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości i obejmują:
  - a) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
  - b) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
  - d) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - e) koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### **§ 11**

1. Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:
  - a) koszty dostawy energii cieplnej do lokalu,
  - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - c) koszty dostawy gazu do lokalu,
  - d) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - e) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.



2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a w szczególności:
  - a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, wody i energii elektrycznej ogólnego użytku oraz odprowadzania ścieków,
  - b) koszty konserwacji (między innymi instalacji wod.-kan., c.o., c.w., gazowej, elektrycznej, domofonowej, utrzymania zieleni, pogotowia technicznego Spółdzielni, przeglądów technicznych budynków),
  - c) koszty utrzymania czystości, tj. usług porządkowych,
  - d) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy,
  - e) koszty administracji i zarządzania nieruchomością ( wydatki na utrzymanie lokali własnych, koszty wynagrodzeń wraz z narzutami, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, wynagrodzenia Rady Nadzorczej, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, inne koszty rzeczowe),
  - f) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
  - g) koszty usług materialnych i niematerialnych (przeglądów gazowych, kominiarskich, deratyzacji, akcji „zima”, itp.),
  - h) koszty eksploatacji, konserwacji i napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej: śmietnika, węzła cieplnego, itp.
3. Mieniem Spółdzielni są nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności administracyjnej. W warunkach Spółdzielni wydziela się:
  - a) mienie związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, obejmujące w szczególności:
    - dzierżawione tereny pod parkingi, garaże, lokale użytkowe,
    - lokale użytkowe w najmie.,Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni obejmują zwłaszcza koszty administrowania i zarządzania, koszty dostawy energii elektrycznej i cieplnej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, usług porządkowych, konserwacji oraz kosztów remontów i kosztów robót termomodernizacyjnych. Koszty te w części nie pokryte wpływami z jej własnej działalności rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni,
  - b) mienie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem określonych nieruchomości (jako mienie wspólne), które obejmuje w szczególności: ciągi pieszojezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boiska sportowe, tereny zieleni, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu). Do kosztów tych zalicza się koszty utrzymania czystości i terenów zieleni, oświetlenia terenów Spółdzielni, podatków i opłat lokalnych, ubezpieczeń, utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, tj. m.in. sieci, nawierzchni dróg, chodników, boksów śmietnikowych. Koszty te rozliczane są odrębnie na wszystkie lokale położone w obrębie określonych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni tychże lokali. Decyzję o jednostce rozliczeniowej tych kosztów podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na remonty poszczególnych nieruchomości oraz na mienie Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Członkowie Spółdzielni pokrywają koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, obejmującej w szczególności:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania placówki tej działalności,
  - b) koszty wynagrodzeń wraz z narzutami pracowników tej działalności,
  - c) koszty imprez kulturalno – sportowych i oświatowych,
  - d) koszty prowadzenia kół zainteresowań.

### **III. Zasady rozliczania kosztów związanych bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz ustalania opłat za media komunalne**

#### **§ 12**

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynków i podgrzania wody oraz ustalania opłat dla lokali są zawarte w odrębnym regulaminie.

#### **§ 13**

Dostawa zimnej wody, odprowadzenia ścieków, oraz zużycia gazu.

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalane są w oparciu o faktury dostawcy z uwzględnieniem wskazań wodomierzy głównych w poszczególnych budynkach. Cena 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i kanalizacji wynika z uchwał odpowiednich organów samorządu terytorialnego.
2. Koszty zimnej wody i kanalizacji dla lokali mieszkalnych ustala się w sposób następujący:
  - 1) Dla budynków, gdzie nie występują wodomierze indywidualne, ilość zużytej wody określonej na podstawie odczytu wodomierza głównego w budynku pomniejszoną o wodę zużytą przez użytkowników pralni dzieli się przez ilość osób w nim zamieszkałych. Otrzymuje się w ten sposób średnioroczną normę zużycia przypadającą na jednego mieszkańca.
  - 2) Dla budynków, gdzie występują wodomierze indywidualne:
    - a) dla mieszkań nie opomiarowanych ilość zużytej wody ustala się na podstawie odczytu wodomierza głównego w budynku pomniejszoną o sumę zużycia wody mieszkań opomiarowanych, o wodę zużytą przez użytkowników pralni a otrzymaną różnicę dzieli się przez ilość osób zameldowanych w mieszkaniach nie opomiarowanych. Otrzymuje się w ten sposób średnioroczną normę zużycia przypadającego na jednego mieszkańca nie więcej jednak niż 10 m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie. Wysokość

obciążeń za wodę i odprowadzenie ścieków dla tych lokali ustala się poprzez wymnożenie średniej normy ryczałtowej przez ilość zameldowanych osób i aktualnie obowiązującą cenę.

- b) dla mieszkań wyposażonych w indywidualne wodomierze, obciążenie za wodę i odprowadzenie ścieków ustala się zaliczkowo w oparciu o średniomiesięczne zużycie wody w tym mieszkaniu w poprzednim roku oraz aktualnie obowiązującą cenę.
- c) rozliczenie wniesionych zaliczek z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków, w stosunku do rzeczywistego zużycia, następuje w dwóch okresach rocznych, tj. na dzień 31 stycznia i 31 sierpnia w oparciu o odczyty wodomierzy lub w przypadku zmiany cen,
- d) naliczone w okresie rozliczeniowym zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o faktyczne zużycie w lokalu na podstawie dokonanych odczytów przez pracownika Spółdzielni lub w inny przyjęty przez Spółdzielnię sposób, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Występujące różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy mieszkaniowych, wodomierzy w pralniach oraz sumą obciążeń ryczałtowych rozlicza się w okresach do 31 stycznia oraz 31 sierpnia w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

- 3. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego lub jego braku jak również w przypadku braku możliwości dokonania odczytu (nieobecność lokatora, odmowa udostępnienia urządzeń pomiarowych do odczytu) użytkownik lokalu zostaje obciążony według średniego zużycia z okresu ostatnich dwunastu miesięcy kalendarzowych.
- 4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest sprawdzać, czy wodomierz rejestruje zużycie wody. Każdą niesprawność wodomierza użytkownik jest zobowiązany zgłosić do Spółdzielni w terminie do trzech dni od daty jej stwierdzenia, celem dokonania kontroli przez Spółdzielnię.
- 5. W przypadku stwierdzenia naruszenia, zerwania plomb założonych na chociażby jednym wodomierzu zimnej lub ciepłej wody lub stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, odczyty z wszystkich wodomierzy nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany jest tak, jak lokale nie opomiarowane. W przypadku stwierdzenia działania magnesem na urządzenia pomiarowe wyposażone w moduł elektroniczny, użytkownik lokalu zostaje obciążony według ryczałtu – 10 m<sup>3</sup> na osobę.
- 6. Koszty badania lub wymiany wodomierzy w ramach legalizacji, do których zalicza się:
  - a) koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy,
  - b) koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi,
  - c) podatek VAT dotyczący w/w usługi i materiałów, ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości budynkowe, w których nastąpiła ich wymiana

lub badanie. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się na poszczególne lokale, w których są one zainstalowane.

7. Koszty zużycia gazu ustala się następująco:

- a) zużycie gazu w budynku wg odczytu z licznika głównego za poprzedni rok kalendarzowy mnoży się przez obowiązujące opłaty z tytułu dostarczenia gazu (cena za gaz, opłata przesyłowa stała i zmienna, oraz abonament) i dzieli się przez ilość osób w nim zamieszkałych.
- b) różnice pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a pobranymi z tego tytułu zaliczkami rozlicza się w okresach rocznych w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

#### **§ 14**

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi pobierane są:

1. Od użytkowników lokali mieszkalnych – w wysokości i trybie określonym stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Świeciu, Rady Gminy w Osiu i Rady Gminy w Drzycimiu.
2. Od użytkowników lokali o innym przeznaczeniu w oparciu o umowę zawartą ze spółdzielnią mieszkaniową.

#### **§ 15**

*- skreślony -*

#### **§ 16**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację w tych budynkach.
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem zmiany cen w roku, na który ustalane są opłaty i dzielone na ilość lokali wyposażonych w instalację domofonu miesięcznie.

#### **§ 17**

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu – od lokali stanowiących jej mienie odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty za wieczyste użytkowanie terenu, zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikającymi z uchwał odpowiednich organów samorządu terytorialnego.
3. Lokale Spółdzielni są obciążane kosztami opłat za wieczyste użytkowanie terenów, zależnymi od wielkości działki stanowiącej odrębną własność.

### **IV. Zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych i ustalania opłat**

## **§ 18**

1. Energia ciepła dostarczana do budynku podlega podziałowi na koszty ogrzewania lokali oraz na koszty ogrzewania powierzchni wspólnej w budynku, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni budynku. Regulamin, o którym mowa w § 12 niniejszego regulaminu określają stosowane zasady rozliczania kosztów.
2. Koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji części wspólnej ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali po zakończeniu każdego roku.
3. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku ustala się na podstawie faktur dostawcy zawierających zużycie energii elektrycznej w danym budynku i opłaty stałe. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danym budynku.

## **§ 19**

1. Koszty konserwacji obejmują koszty pogotowia technicznego Spółdzielni, koszty konserwacji instalacji i urządzeń, konserwacji zieleni, przeglądów stanu technicznego budynków. Koszty te ustala się z uwzględnieniem wymaganej odrębnymi przepisami częstotliwości dokonania danego rodzaju przeglądów. Koszty konserwacji rozlicza się na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych lokali użytkowych są pokrywane z wpływów z tych lokali.
3. Po zakończeniu roku kalendarzowego ustala się różnicę pomiędzy kosztami konserwacji a wpływami a powstałe saldo na nieruchomości jest uwzględniane przy ustalaniu planowanych kosztów i nowej opłaty zaliczkowej z tytułu konserwacji dla lokali w danej nieruchomości.
4. Utrzymanie właściwego stanu technicznego garaży w obiektach wolnostojących jest obowiązkiem użytkownika garażu. Spółdzielnia nie nalicza użytkownikom tych garaży opłaty na konserwację.

## **§ 20**

Koszty utrzymania czystości (koszty usług porządkowych) części wspólnych nieruchomości ustala się na podstawie sumy kosztów faktycznie poniesionych we wszystkich zasobach Spółdzielni w roku poprzedzającym rok planowany, (z uwzględnieniem zmian w wysokości umownych wynagrodzeń podmiotów świadczących te usługi). Przy ustalaniu opłaty, jednostką rozliczeniową jest lokal.

## **§ 21**

Koszty podatków i opłat za wieczyste użytkowanie dotyczące powierzchni przeznaczonych do użytku wspólnego ramach poszczególnych nieruchomości są ustalane na podstawie obowiązujących stawek i rozliczane na poszczególne lokale w stosunku do ich powierzchni użytkowej.

## **§ 22**

1. Koszty administracji i zarządzania to koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością nie będącą tą gospodarką. Koszty przypadające na gospodarke zasobami mieszkaniowymi i inną działalność ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów. Koszty przypadające na gospodarke zasobami mieszkaniowymi dzieli się na nieruchomości według ich powierzchni użytkowej.
2. Ogólne koszty administracji ustala się bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
3. Do kosztów administracji zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników innych lokali, a w szczególności : wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja środków trwałych, opłaty pocztowe, bankowe. Koszty usług świadczonych przez osoby trzecie, w szczególności usług prawnych, informatycznych, doradczych, wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

## **§ 23**

Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tego mienia.

## **§ 24**

Koszty usług materialnych i niematerialnych to przede wszystkim koszty przeglądów kominiarskich, gazowych, akcji „zima”, usług deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji, wymiany wodomierzy w częściach wspólnych budynku, sporządzania dokumentacji niezbędnej do prawidłowej eksploatacji budynków. Koszty tych usług ustala się w oparciu o koszty roku ubiegłego w poszczególnych nieruchomościach, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji i zakresu rzeczowego usług przewidzianego do realizacji w roku planowanym w danej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu opłaty na pokrycie kosztów tych usług jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## **V. Zasady rozliczania eksploatacji, utrzymania mienia Spółdzielni i ustalania opłat**

### **§ 25**

1. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni ustala się odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni i odrębnie dla mienia związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości.

2. Koszty te planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem przewidywanej inflacji, zmiany cen, zmiany stawek podatków i opłat lokalnych.
3. Jednostka rozliczeniową kosztów stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

#### **§ 26**

1. Wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni przeznaczają się na pokrycie kosztów: administracji i zarządzania, eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych w najmie, dostawy mediów do tych lokali oraz podatku od nieruchomości i opłat publicznoprawnych, publicznoprawnych także na pokrycie kosztów remontów tych lokali i infrastruktury im towarzyszącej.
2. Dochody z najmu lokali użytkowych Spółdzielnia może przeznaczać na dofinansowanie działalności społeczno-kulturalnej, oświatowej oraz pokrycie części kosztów przypadających na członków Spółdzielni z tytułu administracji i zarządzania, czy innych kosztów eksploatacji.

#### **27**

1. Opłaty wnoszone przez najemców lokali użytkowych nie mogą być niższe niż:
  - a) koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu bieżącej eksploatacji, administracji i zarządzania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, podatków i opłat lokalnych,
  - b) koszty wyłożone przez Spółdzielnię z tytułu świadczeń: dostawy wody, energii cieplnej, elektrycznej i gazu.
2. Najemcy lokali użytkowych wyłanianiani są w drodze przetargu zgodnie z odrębnym regulaminem.

### **VI. Fundusz remontowy**

#### **§ 28**

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy na dany rok kalendarzowy zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby poszczególnych nieruchomości w zakresie remontów i termomodernizacji, wyniki przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń oraz zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów na cele remontowe lub termomodernizacyjne. Na pisemny wniosek:
  - większości użytkowników lokali, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. a i b niniejszego regulaminu, położonych w danym budynku lub - Zarządu, dopuszcza się zwiększenie odpisu na fundusz remontowy.
2. Ewidencja kosztów i wpływów funduszu remontowego jest prowadzona w ramach jednego funduszu remontowego podziałem na poszczególne nieruchomości.

3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Ponadto, opłatę na fundusz regulują najemcy lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
5. W przypadku garaży wolnostojących nie nalicza się odpisu na fundusz remontowy. Obowiązek wykonywania niezbędnych remontów ciąży na użytkownikach tych lokali.
6. Odpis na fundusz remontowy dla lokali użytkowych ustala corocznie Rada Nadzorcza w oparciu o przewidywane potrzeby remontowe.
7. Odpis na fundusz remontowy dla lokali wykorzystywanych na potrzeby Spółdzielni nalicza się w wysokości jak dla mieszkań w Spółdzielni wg najwyższej stawki.
8. Jednostką rozliczeniową kosztów remontów jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

## **VII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna i opłata dla członków**

### **§ 29**

1. Działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni prowadzi się na podstawie planu rocznego.
2. Spółdzielczy Ośrodek Kultury stanowi mienie wspólne Spółdzielni.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów przedmiotowej działalności jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali członków Spółdzielni.
4. Opłata dla członków Spółdzielni na działalność społeczną, kulturalną i społeczną prowadzoną przez Spółdzielnię ustalana jest w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych. Właściciele lokali – nie będący członkami, jak również osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą korzystać z tej działalności za dodatkową opłatą wynikającą z zawartej ze Spółdzielnią odrębnej umowy.

## **VII. Inne opłaty obowiązujące w Spółdzielni**

### **§ 30**

Dodatkowa opłata miesięczna za dostarczenie korespondencji – dla użytkowników lokali, którzy podali tzw. adresy do korespondencji – ustalana jest w drodze uchwały zarządu.



## **VIII. Postanowienia końcowe**

### **§ 31**

1. Określone na podstawie niniejszego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty za lokale z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania oraz dostawy mediów komunalnych wraz z przypadającą spłatą zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych kredytów termo modernizacyjnych przez Spółdzielnię, regulowane są przez użytkowników lokali z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy, przy czym dokonywane wpłaty w pierwszej kolejności zaliczane są na poczet zobowiązań z tytułu kredytów.

### **§ 32**

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio w szczególności przepisy Ustawy z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 ze zm.) oraz Ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 845).

### **§ 33**

Zmiana została zatwierdzona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 31 października 2023 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2023 z mocą obowiązującą z dniem podjęcia.