

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**  
**ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „EPOKA”**  
z dn. 12.01.2012 r.

**I Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią przepisy:

- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm) z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz. U.z 2003r. nr 119 poz. 1116 z póź. zm.).
- Ustawy o własności lokali (uwl) z dnia 24 czerwca 1994r. (tj. Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z póź.zm.)
- Statut S.M. „EPOKA”

**§ 2**

1. Przedmiotem niniejszych przepisów jest określenie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.

2. Przepisy niniejszych zasad mają zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach SM Epoka niezależnie od tytułu ich użytkowania.

**§ 3**

Ilekrót w zasadach jest mowa o:

1. użytkownikach lokali - rozumie się przez to:

- a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokali,
- b) właścicieli i współwłaścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- c) osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

2. opłatach - rozumie się przez to opłaty na pokrycie kosztów: eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, dostawy mediów, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;

3. mieniu Spółdzielni - rozumie się przez to nieruchomość Spółdzielni wraz z przysługującym prawem własności gruntu lub użytkowania wieczystego w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych;

4. odrębna własność lokalu - rozumie się przez to lokal dla którego została zawarta umowa notarialna o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej;

5. nieruchomość - rozumie się przez to grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem (budynkami) trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni;

6. nieruchomość wspólna - obejmuje działkę gruntu, na której posadowiony jest budynek lub budynki oraz budowle i części budynków, a także instalacje i wyposażenie składające się na



infrastrukturę techniczną, które nie służą do wyłącznego użytkowania przez właścicieli poszczególnych lokali lecz są przeznaczone do wykorzystywania przez ogół właścicieli przedmiotowej nieruchomości;

a) części budynku i urządzenia należące do nieruchomości wspólnej szczegółowo określa załącznik nr 1 do n/n regulaminu

7. pożytki i inne przychody – są to przychody z najmu, dzierżawy lokali, gruntu, powierzchni ogólnego użytku itp.

#### § 4

##### Zasoby Spółdzielni

1. Pod pojęciem zasobów Spółdzielni należy rozumieć znajdujące się w budynkach lokale mieszkalne i użytkowe oraz pozostałe pomieszczenia, a także urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań, jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie.

2. Do zasobów Spółdzielni zaliczamy:

- a) lokale mieszkalne i użytkowe wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami i wyposażeniem technicznym tj. klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, balkony loggie, garaże, dźwigi osobowe, urządzenia do wymiany ciepła, węzły cieplne i hydrofornie,
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynkach lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania oraz korzystania z nieruchomości,
- c) lokale wykorzystywane na rzecz funkcjonowania spółdzielni oraz utrzymania nieruchomości w należytym stanie,
- d) urządzenia i infrastruktura techniczna terenu na którym zlokalizowane są nieruchomości wchodzące w skład zasobów spółdzielni lub podlegające zarządzaniu przez spółdzielnię, takie jak: przewody sieci wodnokanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, przepompownie, bramy, stacje transformatorowe, ciągi komunikacyjne, oświetlenie zewnętrzne, parkingi, altany śmietnikowe, zieleń wraz z elementami kształtowania krajobrazu itd.
- e) grunt na którym zostały posadowione wyszczególnione powyżej elementy.

##### II Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

#### § 5

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują: koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, dostawy mediów oraz koszty utrzymania pozostałych elementów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej wchodzi:

2.1. Koszty eksploatacji podstawowej (koszty ogólne) na które składają się:

- a) koszty zarządzania i obsługi, w tym:
  - wynagrodzenia pracowników spółdzielni zatrudnionych w działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości, koszty obsługi i zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
  - koszty utrzymania biura, w tym: energia elektryczna i ciepła na potrzeby ogrzewania biura, dostawy ciepłej i zimnej wody oraz wywozu nieczystości, opłaty telekomunikacyjne, opłaty pocztowe, materiały piśmienne, amortyzacja środków trwałych użytkowanych przez pracowników spółdzielni, ubezpieczenie, konserwacja sieci komputerowej itp.

- b) koszty firmy zajmującej się konserwacją bieżącą i drobnymi naprawami wraz z kosztami użytych do napraw materiałów
- c) koszty firmy sprzątającej w przypadku zlecenia tej usługi firmie zewnętrznej
- d) Koszty dostawy energii elektrycznej do celów administracyjnych, w tym:
  - oświetlenie klatek schodowych
  - oświetlenie terenu wokół budynku,
  - energia do pracy dźwigów osobowych i innych urządzeń
- e) koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów Spółdzielni oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, ustalone na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych,
- f) Koszty konserwacji zasobów mieszkaniowych tj. wentylatorni, węzłów cieplnych, hydroforni, domofonów, dachów, systemu monitoringu, ochrony, p.poż., urządzeń zautomatyzowanych, zieleni, drzew, krzewów it.,
- g) Koszty obligatoryjnych przeglądów instalacji i kontroli zabezpieczeń p.poż., dokonywanych zgodnie z obowiązującymi przepisami:
  - instalacji gazowych,
  - instalacji wentylacyjnych,
  - instalacji elektrycznych i odgromowych,
  - kontrola stanu zabezpieczenia p.poż.,
  - przeгляд sprzętu p.poż.
- h) Inne koszty związane z funkcjonowaniem budynku/nieruchomości, takie jak: dozór techniczny, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, druk książeczek czynszowych, prowizje bankowe, wynajem sali na walne zgromadzenia, opłaty związane z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości – piwnic, koszty związane z likwidacją szkód, w tym koszty udziału własnego w likwidacji szkód, nasadzenia zieleni,

2.2. Odpis na fundusz remontowy, którego wysokość powinna umożliwiać utrzymanie nieruchomości w nie pogorszonym stanie technicznym,. Decyzję w sprawie ustalenia potrzeb remontowych i wysokości odpisu podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. Szczegółowe przepisy zawiera „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Epoka”.

2.3. Konserwacja i utrzymanie dźwigów obejmuje wydatki spółdzielni na bieżącą konserwację tych urządzeń ustalane na podstawie zawartych umów ze specjalistycznymi firmami.

2.4 Podatek od nieruchomości, którego wysokość jest określana zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wnoszony jest miesięcznie przez użytkowników lokali, z wyjątkiem właścicieli lokali - do Spółdzielni. Właściciele lokali wnoszą podatek od nieruchomości bezpośrednio do właściwego urzędu od następnego miesiąca po zawarciu aktu notarialnego odrębnej własności lokalu.

2.5. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w wysokości określonej w uchwale właściwego organu administracji państwowej rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w jednakowej wysokości niezależnie od ich charakteru (mieszkalne czy użytkowe), z wyjątkiem właścicieli lokali.

3. Koszty dozoru fizycznego nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni ustalone na podstawie umów zawartych z firmą dozującą.

4. Koszty dostawy mediów obejmują:

- koszty dostawy energii dla centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego
- koszty dostawy energii dla podgrzania wody

- koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
- koszty wywozu nieczystości stałych i odpadów selekcyonowanych.

#### 5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni,

służą potrzebom wyłącznie użytkowników lokali i obejmują się wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości spółdzielni określonych w art. 40 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

5.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obciążane są kosztami wody zużytej na cele gospodarcze (woda technologiczna). Jest to woda nie rejestrowana przez wodomierze, a zużywana:

- do mycia klatek schodowych i utrzymania zieleni
- z tytułu awarii,
- przecieków wody z instalacji wody wewnętrznej budynków i z instalacji sanitarnej w lokalach,
- wody spuszczonej z pionów w celu dokonania napraw instalacji
- wynikające z dokładności wszystkich wodomierzy.

Jednostką rozliczeniową tych kosztów jest 1m<sup>2</sup> p.u. lokalu

6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni pokrywane są z przychodów spółdzielni uzyskiwanych przez spółdzielnię. Przychody obejmują w szczególności:

- a) opłaty z tytułu korzystania z prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego i jego użytkowania,
- b) opłaty z tytułu korzystania z zasobów spółdzielni takich jak np. miejsca parkingowe,
- c) opłaty z tytułu najmu powierzchni i pomieszczeń oraz innych elementów zasobów spółdzielni,
- d) uzyskanych odsetek za zwłokę w regulowaniu zobowiązań wobec spółdzielni,
- e) przychodów finansowych uzyskanych w wyniku gospodarowania środkami finansowymi spółdzielni.

### III Rozliczanie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

#### § 6

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o rachunek ekonomiczny, a okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

2. Rozliczenie przychodów i kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni dokonywane jest na podstawie ustaleń rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Walne Zgromadzenie oraz postanowień niniejszego Regulaminu. Następuje ono w okresach rocznych w terminach wynikających z odnośnych przepisów, poprzez sporządzanie sprawozdania finansowego składającego się z bilansu Spółdzielni, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej. W trakcie roku obrachunkowego sporządzane są raporty kwartalne będące rozliczeniem przychodów i kosztów gospodarki zasobami spółdzielni według stanu zdarzeń gospodarczych ujętych w ewidencji na dni: 31.03, 30.06., 30.09., 31.12. każdego roku.

Raporty kwartalne wykonywane są według wzoru ustalonego wspólnie przez Radę Nadzorczą i Zarząd, w terminie do końca miesiąca następującego po zakończeniu kwartału.

3. Przedstawione powyżej zasady nie obejmują rozliczenia:

- kosztów centralnego ogrzewania (zostały określone w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów zużycia energii cieplnej do podgrzania wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Epoka”)

- kosztów zimnej wody (zostały określone w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów zużycia energii cieplnej do podgrzania wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Epoka”)

4. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę stanowi powierzchnia użytkowa ustalona w wyniku inwentaryzacji lokali, według pomiaru z natury i określenia w treści prawomocnych uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali oraz stosowana dotychczas przy ustalaniu wymiaru opłat za korzystanie z lokali.

#### IV Jednostki rozliczeniowe przychodów i kosztów

##### § 7

1. Przy rozliczaniu przychodów i kosztów stosowane są następujące rodzaje jednostek rozliczeniowych:

a) metr kwadratowy (m<sup>2</sup>) powierzchni użytkowej stosowany do rozliczania kosztów ogólnych spółdzielni, opłat za centralne ogrzewanie, podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie, konserwacji i remontów budynków, ubezpieczenia majątku spółdzielni, utrzymania czystości i należytego stanu sanitarnego,

b) metr sześcienny (m<sup>3</sup>) wody, stosowany do ostatecznego rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody użytkowej dostarczanej do lokali według wskazań liczników pomiarowych,

c) osoba/mieszkaniec stosowane do rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych oraz dźwigów,

d) lokal stosowane do rozliczania kosztów konserwacji domofonów i ochrony nieruchomości

2. Określenie powierzchni użytkowej lokali:

-a) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, garderoby, korytarzy oraz innych służących potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

b) powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest jego powierzchnia wraz z powierzchnią wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, spiżarnie oraz innych pomieszczeń zaliczonych do lokalu użytkowego takich jak: piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem antresol, balkonów, pawlaczy i schowków w ścianach. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.

c) powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu zaliczana jest do powierzchni użytkowej tego lokalu.

d) powierzchnią użytkową lokali wielokondygnacyjnych ustala się jako sumę powierzchni użytkowych poszczególnych kondygnacji.

e) powierzchnia użytkowa lokalu podawana jest z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

3. Określenie powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych i użytkowych.

a) za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, przez które przechodzą piony instalacji c.o. oraz w których zainstalowane zostały grzejniki c.o.

b) powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc itp.), ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie.

c) nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic przynależnych do lokali



#### 4. Określenie liczby osób.

Liczbę osób określa się na podstawie ilości faktycznie zamieszkujących w lokalu mieszkalnym, przez co rozumiemy osoby zamieszkujące lub korzystające z danego lokalu w okresie dłuższym niż dwa miesiące.

5. W przypadku zaistnienia potrzeby rozliczenia kosztów w oparciu o inne niż wyszczególnione w niniejszym regulaminie jednostki będą one zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i wprowadzone następnie do niniejszego regulaminu.

### V Zasady rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów

#### § 8

Poszczególne kategorie kosztów w gospodarce nieruchomościami definiowane i rozliczane są następująco:

##### 1. Koszty ogólne Spółdzielni

Łączne koszty ogólne Spółdzielni rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, niezależnie od ich przeznaczenia i tytułu uprawniającego do użytkowania z wyłączeniem lokali użytkowanych na potrzeby własne spółdzielni.

##### 2. Podatek od nieruchomości

a) Podatek od nieruchomości jest kosztem nieruchomości. Wysokość tego podatku wyliczana jest na podstawie stawek jednostkowych uchwalonych przez organ administracji państwowej oraz powierzchni właściwych dla nieruchomości. Podatek od nieruchomości naliczany jest od gruntu, na którym posadowione są budynki oraz od samych budynków. Stawki podatku od nieruchomości są zróżnicowane w zależności od charakteru lokalu (mieszkalny, użytkowy).

b) W zakresie dotyczącym lokali mieszkalnych podatek od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali

c) W zakresie dotyczącym lokali użytkowych podatek od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali,

d) Właściciele lokali wyodrębnionych opłacają podatek od nieruchomości (za lokal i pomieszczenie przynależne) we własnym zakresie w wysokości uchwalonej przez organ administracji państwowej oraz odpowiednio do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej jako składnik opłaty czynszowej.

##### 3. Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu

a) Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu jest kosztem nieruchomości. Wysokość tej opłaty wyliczana jest jako iloczyn powierzchni działki gruntu właściwej dla nieruchomości i stawki jednostkowej uchwalonej przez organ administracji państwowej.

b) Kwoty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w jednakowej wysokości niezależnie od ich charakteru (lokal mieszkalny, użytkowy)

c) Właściciele lokali wyodrębnionych wnoszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego we własnym zakresie w wymiarze wynikającym z udziału w części wspólnej danej nieruchomości, ustalonej przez organ administracji państwowej oraz odpowiednio do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej jako składnik opłaty czynszowej.

##### 4. Konserwacja zasobów Spółdzielni

a) Koszty konserwacji, przez które rozumiane są koszty bieżących przeglądów, utrzymania właściwego stanu eksploatacyjnego, drobnych napraw itp. obejmują koszty robocizny wykonawców

zewnętrznych, koszty wykonawstwa własnego, koszty materiałów, zaopatrzenia, transportu wraz z innymi, poniesionymi na konserwację zasobów składających się na nieruchomość.

b) Koszty konserwacji kalkulowane są jako część składowa kosztów eksploatacji i obejmują wyłącznie koszty prac, których wykonanie jest niezbędne dla zapewnienia właściwego stanu technicznego zasobów w celu bieżącego ich wykorzystania przez ogół uprawnionych.

#### 5. Remonty i naprawy dodatkowe

a) Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z zapisami art. 6 ust. 3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami Spółdzielni, ze środków funduszu remontowego finansowane są remonty zasobów Spółdzielni zgodnie z planem remontów, który stanowi część planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na dany rok obrachunkowy zatwierdzanego przez Walne Zgromadzenie.

b) Na koszty remontów finansowanych z funduszu remontowego składają się:

- koszty robót wykonawców zewnętrznych wraz z kosztami materiałów, zaopatrzenia, transportu i wraz z innymi, poniesionymi na remonty zasobów składających się na nieruchomość.
- koszty prac remontowych poprawiających parametry eksploatacyjne budynku,
- kwoty udzielonych bonifikat i odszkodowań zgodnie z Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego.

c) Koszty remontów i napraw rozliczone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej przy czym rozliczenia te uwzględniają następujące zasady:

- koszty robót wykonane w lokalach na ich wyłączne potrzeby obciążają w pełnej wysokości właścicieli tych lokali
- koszty napraw szkód spowodowanych przez ustalonego sprawcę lub osobę za którą ponosi odpowiedzialność użytkownik lokalu obciążają w pełnej wysokości właściciela lokalu

d) regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni stanowi odrębne opracowanie.

#### 6. Remonty i konserwacje dźwigów

Koszty remontów i konserwacji dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkujących osób z uwzględnieniem następujących przypadków:

a) nie obciąża się kosztami eksploatacji dźwigów lokali położonych w budynku bez dźwigów (bud. „E”), lokali położonych na parterach budynków oraz lokali położonych od 1 do 3 kondygnacji w klatce schodowej nr V bez dźwigu.

b) użytkowników lokali położonych na I kondygnacji obciąża się kosztami eksploatacji dźwigów w wysokości 50%

c) obciąża się kosztami w wysokości 100% wszystkie lokale położone powyżej 1 kondygnacji na klatkach schodowych wyposażonych w dźwigi oraz lokale położone od 4 do 6 kondygnacji na klatce nr V bez dźwigu.

#### 7. Utrzymanie porządku i czystości

Na koszty utrzymania zasobów spółdzielni w stanie należytego porządku i czystości składają się następujące koszty składowe:

a) sprzątnięcie części wspólnych budynków oraz innych pomieszczeń wykorzystywanych przez Spółdzielnię

b) sprzątnięcie terenu nieruchomości w tym dziedzińca chodników i wszystkich ciągów komunikacyjnych, terenów zielonych, pomieszczeń śmietnikowych itp.

c) utrzymanie i pielęgnacja trawników krzewów, drzew oraz nasadzeń

d) dezynsekcja, dezynfekcja i deratyzacja

#### 8. Wykonywanie przeglądów wymaganych odpowiednimi przepisami

Artykuł 64 Prawa budowlanego obliguje Spółdzielnię do wykonywania następujących przeglądów:

- a) coroczny przegląd ciągów wentylacyjno-kominowych i instalacji gazowych
- b) corocznych przeglądów stanu technicznego budynków i budowli
- c) pięcioletnich przeglądów kompleksowych budynków i budowli
- d) przeglądów instalacji elektrycznej pod kątem jej bezpieczeństwa w okresach pięcioletnich.

#### 9. Zużycie energii elektrycznej

- a) koszt energii elektrycznej obciążający nieruchomość wynika z samoczynnego zużycia wykazanego przez wszystkie liczniki energii elektrycznej tj. oświetlenia terenu, piwnic i klatek schodowych, napędu dźwigów i bram, oświetlenia garaży podziemnych
- b) koszty energii elektrycznej zużywanej na ogólne potrzeby nieruchomości, wykazane w fakturach zakładu energetycznego rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali

#### 10 Wywóz nieczystości stałych

- a) Koszty wywozu śmieci z terenu nieruchomości wynikające z otrzymanych faktur są zgodne z ilością opróżnionych pojemników oraz cen jednostkowych za wywóz określonych w umowie z firmą odbierającą nieczystości
- b) Rozliczanie kosztów na poszczególne lokale mieszkalne następuje wg ilości osób zamieszkujących w lokalu, natomiast na lokale użytkowe i lokale o innym przeznaczeniu wg. powierzchni użytkowej lokali. Wysokość stawek jednostkowych dla lokali mieszkalnych i użytkowych w oparciu o zawarte umowy na wniosek Zarządu zatwierdza Rada Nadzorcza.

11 Koszty dozoru nieruchomości wraz z monitoringiem określone w fakturach wystawianych na podstawie zawartej umowy rozlicza się na ilość lokali mieszkalnych i użytkowych oraz na ilość stanowisk postojowych w lokalach o innym przeznaczeniu tj. w garażach wielostanowiskowych podziemnych.

12 Koszty eksploatacji domofonów obejmują wydatki związane z bieżącą obsługą instalacji domofonowej polegającą na dokonywaniu napraw i konserwacji tej instalacji przez zewnętrzną firmę usługową w zakresie określonym umową. Jednostką rozliczeniową tych kosztów jest opłata ryczałtowa za lokal.

#### 13 Koszty dostawy mediów do nieruchomości

- a) koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej wg. cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami, a sposób ich rozliczenia z użytkownikami lokali jest określony w *Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali w S.M. „Epoka”*.
- b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz zużycia ciepła do podgrzania wody i ich rozliczenie z użytkownikami lokali są określone w *Regulaminie rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów zużycia energii cieplnej do podgrzania wody w zasobach SM „Epoka”*.

### VI Zasady ustalania opłat za używanie lokali

#### § 9

1. Podstawą do ustalania wysokości opłat jest roczny plan rzeczowo-finansowy w zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalany przez Radę Nadzorczą. Tworzony jest on na podstawie analizy kosztów poniesionych w poprzednim roku oraz prognozy tych kosztów na rok następny. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki




3. Za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych, użytkownicy lokali wnoszą miesięcznie opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji nieruchomości z góry do dnia 15 -ego każdego miesiąca..
4. Opłaty miesięczne za używanie lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu (garaże) ulegają zwiększeniu o należny podatek VAT.
5. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.
6. Obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokalu spoczywa na użytkowniku lokalu, małżonku użytkownika oraz na zamieszkujących z nimi osobach pełnoletnich, niezależnie od posiadanego prawa do lokalu i członkostwa w Spółdzielni.
7. Wobec osób (fizycznych i prawnych) zalegających z wnoszeniem opłat, Spółdzielnia wszczyna postępowanie windykacyjne. Koszty tego postępowania w całości obciążają osobę wobec której jest ono prowadzone.
8. Użytkownik lokalu nie może sam potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
9. Zarząd jest obowiązany co najmniej jeden raz w roku powiadomić pisemnie użytkowników lokali o stanie ich należności z tytułu opłat za używanie lokali.


#### § 12

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.

#### Postanowienia końcowe

- 1 Regulamin niniejszy wraz z załącznikiem Nr 1 został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. Epoka uchwałą Nr 1 z dnia 12.01.2012 r. i wchodzi w życie od 01.01.2012 r.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin z dnia 03.11.2004 r.

  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

zasobami mieszkaniowymi, może być dokonywana korekta planu rzeczowo-finansowego oraz opłat za używanie lokali.

2. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą co miesiąc:

a) opłaty ustalone w oparciu o stawki opłat skalkulowane zgodnie z planem kosztów na dany rok, uwzględniającym wynik finansowy roku poprzedniego oraz planowane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni

b) zaliczki na pokrycie kosztów o których mowa w § 6 ust 3 niniejszego regulaminu ustalone i rozliczane zgodnie z właściwymi regulaminami

3. Do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się:

a) przychody z dzierżawy gruntów i reklam na nieruchomości

b) wynajem pomieszczeń stanowiących część nieruchomości wspólnej

4. Do pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni zalicza się w szczególności:

a) dochody z najmu lokali o innym przeznaczeniu

b) dochody z dzierżawy gruntów i z reklam na nieruchomościach wchodzących w skład mienia spółdzielni

#### § 10

1. Wysokość opłat miesięcznych za używanie lokali jest różnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i członkostwa tj.:

a) użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni bez względu na przysługujący mu tytuł prawny do lokalu wnosi opłaty pomniejszone o przypadający na jego lokal udział z nieruchomości wspólnej i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni

b) użytkownik lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązany wносить opłaty nie uwzględniające zmniejszenie o pożytki o których mowa w ust.a)

c) właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty pomniejszone o udział w pożytkach i przychodach z nieruchomości wspólnej

2. Pożytki i przychody z nieruchomości są rozliczane proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

3. Jeżeli część pomieszczeń gospodarczych w nieruchomości jest udostępniana odpłatnie na czas określony do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia gospodarczego) to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu miesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie najmu.

#### § 11

1. Opłaty za używanie lokali ustala się przez pomnożenie miesięcznych jednostkowych stawek odpowiednich rodzajów kosztów i opłat przez powierzchnię użytkową lokalu lub liczbę osób zamieszkujących.

2. Zmianę wysokości opłat rozliczonych wg. liczby osób zamieszkałych w lokalu wprowadza się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym zgłoszono w biurze Spółdzielni oświadczenie o zmianie ilości osób.

**Załącznik nr 1 do Regulaminu  
rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym  
oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Epoka”**

Do nieruchomości wspólnej należą:

1. grunt z naniesieniami takimi jak:
  - drogi dojazdowe do nieruchomości
  - chodniki
  - trawniki wraz z nasadzeniami
2. Klatki schodowe, korytarze, hole przejścia, prześwity bramowe oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku.
3. Piwnice, strychy, schowki, wózkownie itp. pomieszczenia, jeżeli nie zostały zaliczone jako pomieszczenia przynależne do lokali.
4. Pomieszczenia węzłów c.o. rozdzielni elektroenergetycznych, hydroforni, wentylatorni.
5. Pomieszczenia śmietnikowe, komórki na narzędzia i inne pomieszczenia służące nieruchomości.
6. Dźwigi oraz ich szyby i maszynownie.
7. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
8. Elewacje budynku wraz z elementami architektonicznymi. (malowanie i konserwacja stolarki okiennej należy do obowiązków lokatora).
9. Ściany konstrukcyjne oraz działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
10. Balkony, loggie, tarasy i ich balustrady w przypadku remontu (konserwacja drobne naprawy i malowanie obciąża bezpośrednio użytkownika) o ile nie stanowią części powierzchni służącej do wyłącznego użytku właścicieli wyodrębnionych własności lokalowych.
11. Dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny itp.
12. Stropy między kondygnacjami bez podłóży, posadzek i tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej.
13. Przewody kominowe (dymowe i wentylacyjne) wraz z kominami bez kratek wentylacyjnych w lokalach nie stanowiących części wspólnej.
14. Instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami bez zaworów termostatycznych z wyjątkiem grzejników wymienionych przez użytkowników we własnym zakresie.
15. Węzły ciepłe nie stanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami.
16. Instalacja gazowa od głównego zaworu na wejściu do budynku do zaworu odcinającego przed odbiornikiem wraz z kurkiem odcinającym.
17. Instalacja elektryczna od złącza do zabezpieczenia lokalu mieszkalnego włącznie lub licznika w przypadku braku tego zabezpieczenia w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku.
18. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do pierwszego zaworu odcinającego liczonego od pionu włącznie z zaworem wodomierza mieszkaniowego

*M*

19 Instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu odcinającego licząc od pionu włącznie z zaworem bez wodomierza mieszkaniowego oraz instalacja w pomieszczeniu wspólnym.

20 Instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku w tym poziomy i pion oraz podłączenia lokali w częściach znajdujących się poza lokalem i podejścia stropowe. Odtworzenia stanu istniejącego przed awarią należy do obowiązków użytkowników lokali.

21 Instalacja odgromowa i inne instalacje niskoprądowe sygnalizacyjno-alarmowe przekazane i przyjęte na stan wspólny bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

Załącznik niniejszy został uchwalony przez radę nadzorczą S.M. Epoka uchwałą nr ...1.....z dnia ...12.04.2012...



*Stwierdził Radę Nadzorczą*