

**Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i  
ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko -Własnościowej „Przymorze”  
tekst jednolity na dzień 15 kwietnia 2019 r.**

**Dział I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**I. Zakres regulacji i zasady ogólne**

**§ 1**

Regulamin niniejszy ustala zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

**§ 2**

Członkowie Spółdzielni używający lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, właściciele lokali i osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu nie będący członkami Spółdzielni, najemcy i inni użytkownicy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do pokrywania kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, które obejmują:

- A)** koszty utrzymania nieruchomości niezabudowanej lub części wspólnej nieruchomości zabudowanej,
- B)** koszty utrzymania nieruchomości lokalowej,
- C)** inne koszty i zobowiązania.

**A)** Koszty utrzymania nieruchomości niezabudowanej lub części wspólnej nieruchomości zabudowanej obejmują:

- a) koszty zarządzania i administrowania,
- b) koszty utrzymania czystości,
- c) koszty konserwacji,
- d) koszty ubezpieczeń,
- e) koszty związane z wnoszeniem opłat,
- f) koszty remontów,
- g) podatek od nieruchomości,
- h) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
- i) koszty energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
- j) koszty wynikające z różnic wskazań wodomierzy,
- k) koszty legalizacji wodomierzy,
- l) koszty konserwacji domofonów,
- m) koszty konserwacji monitoringu,
- n) koszty energii cieplnej na cele ogólne nieruchomości,

a także:

- o) koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
- p) inne niezbędne koszty związane z funkcjonowaniem budynków i lokali.

**B) Koszty utrzymania nieruchomości lokalowej obejmują:**

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
- b) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- c) koszty wywozu nieczystości,
- d) koszty dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym,
- e) koszty dostawy energii elektrycznej do lokali, których użytkownicy nie posiadają umów zawartych bezpośrednio z przedsiębiorstwem energetycznym,
- f) inne nieokreślone rodzajowo koszty.

**C) Inne koszty i zobowiązania obejmują:**

- a) koszty wyodrębniania własności lokali,
- b) koszty związane z korporacyjnym funkcjonowaniem Spółdzielni,
- c) inne nieokreślone rodzajowo koszty i zobowiązania.

### **§ 3**

1. Koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości i koszty utrzymania nieruchomości lokalowych są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem kategorii lokali (mieszkalny, użytkowy, o innym przeznaczeniu) lub gruntów.
2. Podstawę do ustalenia opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan rzeczowo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta kosztów i dochodów oraz wysokość opłat za używanie lokali.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi następuje w okresie rocznym pokrywającym się z rokiem kalendarzowym, z wyjątkiem kosztów energii cieplnej, gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, które rozliczane są na podstawie okresu rozliczeniowego ustalonego przez Zarząd. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody GZM w roku następnym lub jest rozliczana jednorazowo.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem tej nieruchomości proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

## **II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **§ 4**

#### **Jednostki rozliczeniowe kosztów**

W zależności od rodzaju kosztów stosowane są jednostki rozliczeniowe takie jak:

- a) m<sup>2</sup> – metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu lub innego pomieszczenia,
- b) m<sup>3</sup>,
- c) osoba zamieszkała w lokalu,
- d) lokal,
- e) udział w nieruchomości wspólnej.

1. Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się osoby faktycznie w nim przebywające przez okres minimum miesiąca. Ustalenie liczby osób zamieszkałych w lokalu następuje w drodze uzyskania przez Spółdzielnię pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu. W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób podane przez użytkownika są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać ich weryfikacji na podstawie sprawdzonych informacji, równocześnie zawiadamiając pisemnie użytkownika lokalu.

Zmniejszenie stanu osobowego w danym lokalu jest możliwe w oparciu o dostarczenie stosownego zaświadczenia potwierdzającego długotrwałe przebywanie danej osoby poza lokalem, np. zaświadczenie o zatrudnieniu lub pobieraniu nauki poza miejscem zamieszkania, czasowe wymeldowanie.

Zmiany dotyczące stanu osobowego lokalu mieszkalnego lub użytkowego, od którego zależy wymiar opłat, wchodzi w życie od miesiąca następującego po dokonaniu przez Spółdzielnię weryfikacji lub doręczenia stosownego zaświadczenia.

Gdy lokal mieszkalny według oświadczenia użytkownika jest niezamieszkały lub zamieszkały przez osobę przebywającą czasowo, opłaty naliczane będą za 1 osobę.

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak np: pokoje, kuchnie, łazienki, przedpokoje, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu lub gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą pod meble wbudowane, bądź obudowane, pomieszczenia znajdujące się na zewnątrz mieszkania np. przypisaną do danego mieszkania część korytarza zabudowanego. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
  - balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów, piwnic,
  - powierzchni stanowiących części wspólne, wynajmowanych na podstawie odrębnych umów,
  - powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość części pomieszczenia wynosi od 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tej części pomieszczenia. Powierzchnię części lokalu o wysokości równej 220 cm i wyżej zalicza się w 100%.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. Z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, tarasów. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu (chłodnie, wentylatornie). Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego wlicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
4. Do powierzchni użytkowej garażu zalicza się powierzchnię użytkową ograniczoną ścianami budowlanymi.
5. Za powierzchnię ogrzewaną przez instalacje c.o. uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których są zainstalowane grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych ( np. przedpokój, ubikacja itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie klatek schodowych, pralni, 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.
6. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych do celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według dokumentacji projektowo-powykonawczej. W przypadku obliczania powierzchni z natury, przyjmuje się wymiary na wysokość 1 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji w stanie surowym. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>.
7. Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni oraz właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu do powierzchni wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości.

8. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich współwłaścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się m. in. pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, drobne formy architektoniczne, zieleń, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, hydrofornie wolnostojące, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach.
9. Jako nieruchomości Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu uważa się grunty Spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, z wyłączeniem gruntu wyodrębnionego pod garaże Spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia i elementy służące małej architekturze mieszkańcom. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących mieniem Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdego osiedla.

### **III. Pozostałe zasady**

#### **§ 5**

1. Do czasu wyodrębnienia własności w danej nieruchomości pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na cele wskazane w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. 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 eksploatacyjnych, o których mowa w § 2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.
3. Na pokrycie kosztów GZM użytkownicy lokali uiszczają na rzecz Spółdzielni zaliczki miesięczne z góry, do dnia 17-go każdego miesiąca. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów GZM obciążenia poszczególnych lokali stanowią podstawę do określenia wysokości zaliczki miesięcznej za użytkowanie lokalu.
4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen dostaw (niezależnych od Spółdzielni) powodujące zmiany wysokości kosztów, Zarząd Spółdzielni dokonuje korekty zaliczek ustalonych opłat na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
5. Wszelkie nadpłaty w opłatach w stosunku do wniesionych zaliczek mieszkańcy mogą sobie po zawiadomieniu przez administrację Spółdzielni, potrącić z najbliższych opłat, z wyjątkiem sytuacji, gdy na lokalu widnieje zadłużenie. W takim przypadku nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia.

### **Dział II. KOSZTY GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

#### **§ 6**

Do składników kosztów GZM zaliczamy:

1. **Koszty eksploatacji podstawowej**
  - koszty zarządzania i administrowania nieruchomością,
  - koszty utrzymania czystości i porządku,
  - koszty konserwacji części wspólnych nieruchomości,
  - koszty ubezpieczeń nieruchomości,
  - koszty energii elektrycznej i ciepłej części wspólnych,
  - koszty dostawy wody gospodarczej,
  - inne koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
2. **Koszty indywidualne i dostawy mediów**
  - a) wywóz nieczystości stałych i gospodarka odpadami,

- b) wieczyste użytkowanie gruntu i podatek od nieruchomości,
- c) opłaty za dostawę energii cieplnej na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- d) opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
- e) opłaty za dostawę energii elektrycznej,
- f) inne koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

### 3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i termomodernizację

#### 4. Pozostałe koszty

- a) koszty wyodrębniania własności lokali,
- b) koszty korporacyjnego funkcjonowania Spółdzielni,
- c) inne nieokreślone rodzajowo koszty.

## § 7

### I. Koszty zarządzania i administrowania

1. Przez **zarządzanie nieruchomością** rozumie się w szczególności podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

**Administrowanie nieruchomością** to dokonywanie czynności związanych w szczególności z:

- prowadzeniem ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- zlecaniem kontroli technicznych okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- kontrolą nad utrzymaniem w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku,
- kontrolą nad zapewnieniem dla nieruchomości właściwych dostaw energii cieplnej, elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości i innych usług związanych z funkcjonowaniem nieruchomości oraz organizowanie i rozliczanie tych dostaw,
- sprawowaniem nadzoru nad wykonywaniem konserwacji, remontów, usuwaniem awarii i jej skutków,
- prowadzeniem rachunkowości i sporządzaniem sprawozdań wymaganych przepisami prawa,
- analizowaniem kosztów, przygotowywaniem rozliczeń kosztów, ustalaniem i rozliczaniem opłat, przygotowywaniem informacji w tym zakresie,
- analizowaniem i windykacją należności.

2. Koszty zarządzania i administrowania ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości a jednostką rozliczeniową tych kosztów jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub innego pomieszczenia.

3. Na koszty zarządzania i administrowania składają się:

- fundusz płac z narzutami Zarządu i pracowników administracyjno-technicznych,
- diety wypłacane członkom Rady Nadzorczej,
- materiały biurowe (papier, ksero, znaczki pocztowe, skarbowe, materiały piśmiennicze),
- pozostałe koszty biurowe (telefony, konserwacja sprzętu, zakupy sprzętu, usługi komputerowe, naprawa i konserwacja sprzętu),
- inne koszty (np. usługi bankowe, pocztowe, opłaty sądowe, amortyzacja, obsługa prawna, kursy i szkolenia, koszty BHP, wynajem sali, badanie bilansu i lustracja, ochrona obiektu, monitoring, pogotowie techniczne, książeczki opłat czynszowych oraz pozostałe koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą).

## § 8

### **II. Utrzymanie czystości i porządku**

1. Utrzymanie czystości i porządku obejmuje sprzątanie części wspólnych budynków oraz terenów do nich przyległych, konserwację zieleni w tym koszenie trawników, usługi transportowe oraz dezynsekcję i deratyzację.
2. Koszty utrzymania czystości i porządku ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości a jednostką rozliczeniową tych kosztów jest udział w nieruchomości wspólnej bądź m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Na koszty utrzymania czystości składają się:
  - fundusz płac z narzutami gospodarzy domów,
  - środki czystości i narzędzia,
  - koszty sprzątania przez firmę zewnętrzną,
  - inne koszty.

## § 9

### **III. Konserwacja i naprawy urządzeń technicznych części wspólnych**

1. Konserwacja części wspólnych nieruchomości obejmuje:
  - przeglądy i utrzymywanie w należytym stanie instalacji wodno-kanalizacyjnych wraz z plombowaniem liczników oraz instalacji gazowej,
  - wykonywanie usług kominiarskich i elektrycznych,
  - konserwację dachów,
  - zabezpieczenie i konserwacja hydroforni i kotłowni,
  - konserwacje p.poż., monitoring alarmów,
  - pozostałe, między innymi konserwacje sieci telewizji kablowej,
  - przeglądy obligatoryjne wynikające z przepisów prawa budowlanego,
  - pozostałe koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty utrzymania czystości i porządku ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości a jednostką rozliczeniową tych kosztów jest udział w nieruchomości wspólnej. Koszty konserwacji hydroforni i zużywanej w niej energii elektrycznej dzielone są na nieruchomości obsługiwane przez tę hydrofornię.
3. Podstawą ustalania kosztów wykonania prac konserwacyjnych są koszty wykonawstwa zewnętrznego na podstawie zawartych umów i innych dokumentów.

## § 10

### **IV. Koszty ubezpieczenia nieruchomości**

1. Koszty ubezpieczeń obejmują:
  - koszty związane z ubezpieczeniem części wspólnych nieruchomości od ognia i innych żywiołów,
  - koszty ubezpieczenia OC,
  - koszty wypłaconych odszkodowań za zdarzenia nieobjęte ubezpieczeniem,
  - inne, nieokreślone rodzajowo koszty ubezpieczeń.
2. Koszty ubezpieczeń są ewidencjonowane dla wszystkich budynków łącznie według faktycznie poniesionych z tego tytułu kosztów i dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości.

## § 11

### **V. Koszty energii elektrycznej i ciepłej części wspólnych**

1. Koszty energii części wspólnych obejmują wszelkie zużycia energii elektrycznej i ciepłej na części wspólne nieruchomości i są ewidencjonowane na nieruchomości uczestniczące w zużyciu tej energii na

podstawie kosztów faktycznego zużycia ujętego na fakturze od dostawcy energii.

2. Jednostką rozliczeniową tych kosztów jest udział w nieruchomości wspólnej bądź m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## § 12

### **VI. Woda gospodarcza**

1. Wodę gospodarczą stanowi woda administracyjna zużyta na utrzymanie czystości części wspólnych oraz inne cele (w szczególności podlewanie terenów zielonych, zużycie w pralniach) oraz woda technologiczna zużyta na cele centralnego ogrzewania.

2. Podstawą wyliczenia kosztów wody gospodarczej jest różnica pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych odczytanych przez dostawcę i wykazanych na fakturze a zużyciem odczytanym przez Spółdzielnię z wodomierzy indywidualnych. Na tę różnicę składa się woda technologiczna w ilości odczytanej z wodomierza, pozostałość (w tym ubytki wskutek awarii) stanowi wodę gospodarczą.

3. Koszty wody gospodarczej wynikające z odczytów z wodomierza głównego ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości obsługiwane przez ten wodomierz, a rozlicza się je nie rzadziej niż raz na rok, łącznie z kwartalnym rozliczeniem zużycia wody, według średniego zużycia na dany lokal za ostatni okres rozliczeniowy.

## § 13

### **VII. Wywóz nieczystości stałych i gospodarka odpadami**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z:
  - opłatami za dzierżawę pojemników do składowania odpadów,
  - opłatami za wywóz odpadów komunalnych,
  - opłatami za wywóz odpadów gabarytowych (wiatrołomy, trawa, liście, meble itp.).
2. Rozliczenie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi następuje przy uwzględnieniu norm prawa miejscowego.
3. Spółdzielnia przekazuje właściwemu organowi podatkowemu opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4. Spółdzielnia pobiera od właścicieli i użytkowników lokali mieszkalnych opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Opłata obowiązująca w danym roku kalendarzowym, wyliczana jest na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w poprzednim roku kalendarzowym w danym lokalu mieszkalnym i pomnożona przez obowiązującą stawkę, której wysokość określa uchwała Rady Miasta Świnoujście.
5. Różnica pomiędzy sumą opłat wniesionych przez właścicieli i użytkowników lokali mieszkalnych a opłatą wniesioną zgodnie z ust. 1 i 2 stanowi odpowiednio koszt lub przychód danej nieruchomości.
6. Właściciele i użytkownicy lokali użytkowych zobowiązani są, na podstawie przepisów obowiązującego prawa, w tym prawa miejscowego, do samodzielnego zawarcia umów na wywóz odpadów stałych.

## § 14

### **VIII. Wieczyste użytkowanie gruntu i podatek od nieruchomości**

1. Podatek od nieruchomości jest ustalany dla każdej nieruchomości oddzielnie w zależności od powierzchni działki gruntu oraz powierzchni użytkowej budynku na podstawie właściwej decyzji. Opłatę na rzecz podatku od nieruchomości ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w części dotyczącej lokali mieszkalnych i w części przypadającej na zasoby Spółdzielni, jako średnią stawkę w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego.

2. Właściciele lokali odprowadzają bezpośrednio na rzecz gminy część podatku, która przypada wyłącznie na ich lokal wraz z udziałem w gruncie a jeżeli są współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której położony jest dany lokal, rozliczają się z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste bezpośrednio z właścicielem gruntu.

3. Wysokość opłat za wieczyste użytkowanie gruntu ustalana jest przez Miasto Świnoujście dla każdej działki gruntu objętej Księgą Wieczystą. Opłaty te ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości a co

nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – na całość zasobów.

4. Jednostką rozliczeniową kosztów podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste jest m<sup>2</sup> – metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu lub innego pomieszczenia,

## § 15

### **IX. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków**

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki związane z opłatami uiszczanymi na rzecz dostawców zewnętrznych, za wyjątkiem wody gospodarczej, która stanowi koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest m<sup>3</sup> wody według wskazań wodomierzy.

2. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w terminie do 30 dni od zakończenia kwartału (odczytu liczników) wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, uwzględniając pobrane zaliczki, przy założeniu, że ilość pobranej wody jest równa ilości odprowadzonych ścieków.

## § 16

### **Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków**

1. Wysokość zaliczek za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody określa Zarząd Spółdzielni. Sposób rozliczania lokatorów, którzy nie udostępniili wodomierzy w celu odczytu, nie podali stanu wskazania wodomierza bądź nie wyrazili zgody na wymianę wodomierza określa Zarząd Spółdzielni w formie ryczału, stosownie do aktualnie obowiązujących przeciętnych norm zużycia wody określonych na podstawie rozporządzenia właściwego ministra. Wodomierze powinny być udostępnione w celu osobistego odczytu i sprawdzenia prawidłowości ich działania przez pracownika Spółdzielni minimum dwa razy w roku, podczas odczytu wskazań na koniec kwartału a w uzasadnionych przypadkach – w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią.

1. Rozliczenia między Spółdzielnią a lokatorem dokonuje się w terminie 30 dni od zakończenia kwartału (przeprowadzenia odczytów). Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami a zaliczkowymi opłatami za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody, pobranymi od indywidualnych odbiorców w lokalach podlega zwrotowi lub dopłacie zgodnie z rozliczeniem.
2. W przypadku wystąpienia niedoboru ustalonych opłat w stosunku do wniesionych zaliczek lokator ma obowiązek uregulować przypadającą na niego różnicę w najbliższym terminie przewidzianym na uiszczenie opłat eksploatacyjnych (do 17-go dnia miesiąca).
3. Lokator nie będzie rościł praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek na ciepłą wodę. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty w okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierza użytkownik lokalu ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny. Koszty wymiany i ewentualnej legalizacji urządzeń ponosi użytkownik lokalu. Za okres naprawy i legalizacji oraz poprzedzający naprawę – jeżeli faktycznego zużycia nie da się ustalić, a uszkodzenie nie nastąpiło z winy użytkownika - użytkownik lokalu będzie rozliczany na podstawie zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego. Koszty okresowej wymiany wodomierzy ( na okres 5 lat) obciążają użytkownika lokalu.
5. W przypadku ujawnienia nieopomiarowanego lub celowo zakłóconego pomiaru poboru wody, mieszkaniec lub osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, w którym taki pobór stwierdzono, zobowiązany jest do uiszczenia ryczału, o którym mowa w ust. 1, określonego przez Zarząd Spółdzielni, za okres nielegalnego poboru lub zakłócania pomiaru, a gdy nie ma możliwości ich ustalenia – za okres 3 lat wstecz.



## § 17

### **X. Dostawa energii elektrycznej**

1. Kosztami dostawy energii elektrycznej są wydatki przypadające na lokale, w których lokatorzy nie mają zawartych umów bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej, związane z zakupem energii elektrycznej od dostawcy, z wyłączeniem zużycia energii na części wspólne nieruchomości.

2. Koszty dostawy energii rozliczane są według wskazań liczników indywidualnych. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy a terminem rozliczenia się ze Spółdzielnią jest najbliższy termin uiszczenia opłat eksploatacyjnych.

3. W przypadku uszkodzenia lub awarii licznika energii elektrycznej użytkownik lokalu ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny. Za okres naprawy i legalizacji oraz poprzedzający naprawę – jeżeli faktycznego zużycia nie da się ustalić, a uszkodzenie nie nastąpiło z winy użytkownika - użytkownik lokalu będzie rozliczany na podstawie średniego zużycia z ostatniego 3 miesięcznego okresu rozliczeniowego.

4. W przypadku ujawnienia nieopomiarowanego lub celowo zakłóconego pomiaru poboru energii elektrycznej, mieszkaniec lub osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, w którym taki pobór stwierdzono, zobowiązany jest do uiszczenia ryczałtu, trzykrotności średniego zużycia energii elektrycznej w lokalu mieszkalnym danej nieruchomości, za okres nielegalnego poboru lub zakłócania pomiaru, a gdy nie ma możliwości ich ustalenia – za okres 3 lat wstecz

## § 18

### **XI. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i termomodernizacji**

1. Podstawą ustalania kosztów remontów (w tym termomodernizacji) są koszty wykonawstwa zewnętrznego na podstawie zawartych umów i innych dokumentów. Koszty remontów przypisane dla lokali mieszkalnych ewidencjonuje się na wydzielonym funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Jednostką ustalenia zaliczkowych opłat na fundusz remontowy jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

3. Koszty remontów części wspólnej nieruchomości obejmują w szczególności koszty wykonywania robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a niestanowiących bieżącej konserwacji.

## § 19

### **XII. Koszty wyodrębniania własności lokali**

1. Koszty wyodrębniania własności są ustalane i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości.

2. Podstawą ustalania kosztów nabycia gruntów są wszystkie wydatki Spółdzielni bezpośrednio i pośrednio związane z ich nabyciem.

3. Jednostką rozliczeniową kosztów nabycia udziałów w nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej. Dla rozliczenia kosztów wykonania dokumentacji niezbędnej do przekształcenia, poniesionych niezależnie od wielkości udziałów (np. wypis z rejestru gruntów, zaświadczenie o samodzielności lokalu, wypis z księgi wieczystej), jednostką rozliczeniową jest lokal.

## **Dział III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2023 z dnia 24 stycznia 2023 r. i obowiązuje od dnia niniejszego.

Podstawa prawna:

- 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
- 2) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- 3) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006r. nr 123, poz. 858 z późn. zm.) – art. 26
- 4) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006r. nr 89, poz. 625 z późn. zm.) – art. 45a.