

Załącznik do uchwały  
Rady Nadzorczej  
Nr 128/05/2012 z dnia 31.05.2012 r.

# **R E G U L A M I N**

**OKREŚLAJĄCY ZASADY  
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI  
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
SPÓŁDZIELNI I LOKALAMI  
STANOWIĄCYMI MIENIE INNYCH OSÓB  
ORAZ  
USTALANIA OPŁAT  
ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH  
I LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. W.Z. NAŁKOWSKICH  
w LUBLINIE**

## I. Postanowienia ogólne.

### § 1

1. Regulamin niniejszy ustala zasady rozliczania kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- działalnością społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni.

2. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.

### § 2

Regulamin opracowany jest na podstawie zasad zawartych w postanowieniach Statutu i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

### § 3

#### DEFINICJE OKREŚLEŃ

Użyte w niniejszym Regulaminie określenia i zwroty oznaczają:

1. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, klatek schodowych i korytarzy.
2. **Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak : kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże oraz pomieszczenia pomocnicze.  
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.  
Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne/ dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
3. **Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych, garaży i poddaszy dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi** oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
4. **Osoba zamieszkała w lokalu**- osoby faktycznie stale korzystające z lokalu mieszkalnego:
  - a) *Ilość osób zamieszkałych w lokalu jest ustalana na podstawie oświadczeń składanych przez członka Spółdzielni.*

- b) *Oświadczenie z liczbą osób należy składać w dziale czynszów Spółdzielni.*
- c) *W przypadku stwierdzenia niższej liczby osób przyjętych do rozliczenia w stosunku do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu naliczana jest opłata karna w wysokości 3-krotnej wielkości opłat składników czynszu liczonych od osoby za 1 miesiąc.*  
*Równocześnie nastąpi korekta naliczenia czynszu od dnia stwierdzenia zamieszkania większej liczby osób.*
- d) *Do ilości stanu osób w danym lokalu przyjmuje się osoby zamieszkałe w nim ponad 2 miesiące.*
- e) *Korekta ilości osób zgłaszana przez członka będzie dokonywana od pierwszego dnia następnego miesiąca.*
5. **Podzielnik kosztów ogrzewania**– jest to urządzenia zamontowane na grzejniku c.o. posiadające swój numer fabryczny.
6. **Urządzenie pomiarowe** (wodomierz, ciepłomierz, liczniki energii elektrycznej i gazu) posiadające atest, plombę i legalizację polską, zamontowane przez Spółdzielnię lub na jej zlecenie. Podstawą do rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody wg wodomierzy indywidualnych jest obowiązujący Regulamin rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalenia opłat za wodę Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich oraz Regulamin określający zasady ustalania kosztów dostawy energii cieplnej dla budynku ( lub jednostki rozliczeniowej) na cele ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz rozliczania tych kosztów z użytkownikiem lokalu.

## ROZDZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami :
  - eksploatacji zasobów Spółdzielni,
  - dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków,
  - centralnego ogrzewania,
  - dostaw ciepła na podgrzanie wody,
  - funduszu remontowego zasobów Spółdzielni
  - wywozu nieczystości stałych,
  - funduszu społeczno-kulturalnego,
  - podatku od nieruchomości,
  - konserwacji instalacji wewnętrznych c.o., c.w. i kotłowni,
  - opłaty abonamentowej za wodomierz,
  - energii elektrycznej ( dotyczy tylko garaży ).
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz rozliczeń za używanie lokali.

4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
5. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
6. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokali powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji członka i osób nie posiadających członkostwa, a w lokalu wybudowanym w ramach nowej inwestycji nie później niż od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po upływie 3 miesięcy od daty postawienia lokalu do dyspozycji na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

## **ROZDZIAŁ II. FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA**

1. Do rozliczeń Spółdzielni z członkami i osób nie posiadających członkostwa przyjmuje się następujące jednostki rozliczeniowe:
  - a) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) osoby zamieszkałe w lokalu,
  - c) wskazania podzielników kosztów,
  - d) wskazania urządzeń pomiarowych,
  - e) lokal mieszkalny i użytkowy.
2. Poszczególne jednostki rozliczeniowe stosuje się do następujących składników opłat za użytkowanie lokali :
  - a) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - jest stosowany do rozliczenia następujących kosztów :
    - eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielni,
    - centralnego ogrzewania nieopomiarowanego, kosztów stałych ogrzewania opomiarowanego oraz kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnych,
    - energii elektrycznej oświetlenia pomieszczeń wspólnych,
    - konserwacji instalacji wewnętrznych c.o., c.w. i kotłowni,
    - podatku od nieruchomości, oraz opłat za wieczyste użytkowanie,
    - naliczeń na fundusz społeczno-kulturalny.
  - b) osoba zamieszkała w lokalu – stosowana jest do rozliczenia następujących kosztów:
    - ciepłej wody nieopomiarowanej,
    - zimnej wody nieopomiarowanej,
    - wywozu nieczystości stałych,
  - c) wskazanie podzielników kosztów stosowane jest do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
  - d) wskazanie urządzeń pomiarowych stosowane jest :
    - wodomierza do rozliczenia kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody,
    - ciepłomierza do rozliczenia kosztów c.o. i ciepłej wody,
    - licznik energii elektrycznej do rozliczenia energii elektrycznej w garażach,
    - gazomierza do rozliczenia kosztów gazu w pralniach.

- e) lokal mieszkalny i użytkowy stosowany jest do rozliczenia opłaty abonamentowej za wodomierze.

### **ROZDZIAŁ III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ**

1. Rozliczenie kosztów eksploatacyjnych dokonywane jest z podziałem na rodzaje lokali:
  - lokale mieszkalne,
  - lokale użytkowe,
  - garaże.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale uwzględniając rzeczywiste obciążenie poszczególnych lokali.
3. Podstawą do określania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest średni koszt w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ustalany przez Radę Nadzorczą.
4. Opłaty eksploatacyjne na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, używane bez tytułu prawnego tj. odszkodowania za używanie lokali bez tytułu prawnego są w wysokości zgodnie z pkt. 7..
5. Koszty eksploatacji obejmują następujące rodzaje kosztów :
  - a) Energię elektryczną i gaz używaną do potrzeb wspólnych,
  - b) Utrzymanie wind i hydroforni,
  - c) Przeglądy i bieżące konserwacje,
  - d) Koszty ogólne Spółdzielni, w tym :
    - płace z narzutami,
    - opłaty bankowe i pocztowe,
    - ubezpieczenia majątku oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
    - koszty transportu własnego,
    - koszty BHP i świadczeń pracowniczych,
    - inne koszty materialne i niematerialne ( np. usługi telekomunikacyjne i informatyczne, transportowe, konserwacyjne ),
    - koszty utrzymania budynku – siedziby Spółdzielni.
  - e) Koszty utrzymania mienia Spółdzielni, w tym:
    - amortyzacje,
    - ubezpieczenia majątku Spółdzielni,
    - podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie w części związanej utrzymaniem terenów Spółdzielni,
    - koszty materiałów.
6. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
7. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub własność lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

w części przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymanie stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokryciu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody przez uiszczenie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

8. Koszty ogólne dotyczące wszystkich typów działalności rozlicza się według wskaźnika przychodowego wyliczonego na podstawie przychodów za poprzedni rok obrotowy. W celu uwzględnienia zasady współmierności kosztów i przychodów przy wyliczeniu w/w wskaźnika brane są wyłącznie przychody związane z kosztami kalkulacyjnymi.

#### **ROZDZIAŁ IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY**

Koszt dostawy zimnej wody obejmuje koszt dostawy zimnej wody, jak również zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzenia ścieków.

Szczegółowe zasady rozliczania wody zimnej i ścieków określa aktualnie obowiązujący Regulamin rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich.

#### **ROZDZIAŁ V. ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ**

Koszt dostawy energii cieplnej obejmuje koszt dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.

Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa aktualnie obowiązujący Regulamin określający zasady ustalania kosztów dostawy energii cieplnej dla budynku ( lub jednostki rozliczeniowej) na cele ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz rozliczania tych kosztów z użytkownikiem lokalu.

#### **ROZDZIAŁ VI. FUNDUSZ NA REMONTY**

1. Wysokość naliczenia na fundusz remontowy powinna zabezpieczyć pokrycie kosztów remontów zasobów wynikających z planu rzeczowo-finansowego opracowanego przez Dział techniczno-Eksploatacyjny i uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość odpisu uchwalana jest oddzielnie dla:
  - lokali mieszkalnych,
  - lokali użytkowych,
  - garaży
  - mienia Spółdzielni.
3. Środki funduszu remontowego nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny, natomiast przekroczenia obciążają lata następne.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty określa Regulamin funduszu remontowego.

## **ROZDZIAŁ VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI**

1. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są na osoby zamieszkałe w lokalach mieszkalnych.
2. Koszty wywozu nieczystości z lokali użytkowych ustala się wg średniej ilości zapełnionych pojemników i wg stawki netto przedsiębiorstwa wywożącego śmieci.
3. Koszty wywozu nieczystości z lokali mieszkalnych ustala się z różnicy kosztów ogółem w zasobach Spółdzielni i kosztów określonych w ust. 2.

## **ROZDZIAŁ VIII. FUNDUSZ SPOŁECZNO-KULTURALNY**

1. Działalność społeczno-kulturalna może być finansowana ze środków funduszu, tworzonego zgodnie z Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszem społeczno-kulturalnym uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz z innych źródeł finansowania.
2. Wysokość naliczenia dla lokali mieszkalnych ustalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ IX. ROZLICZANIE INNYCH KOSZTÓW LOKALI**

1. Stawki opłat podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie określone są na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miasta Lublin, z odpowiednim odniesieniem do opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal i w części związanej z utrzymaniem nieruchomości wspólnych.  
Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
2. Koszty konserwacji instalacji wewnętrznych c.o., c.w. i kotłowni rozliczane są proporcjonalnie do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zasilanych z własnych źródeł ciepła – kotłownia gazowa.
3. Opłata abonamentowa za wodomierz główny w budynku rozliczana jest proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku.
4. Koszty rozliczania ciepła i zakupu podzielników rozliczane są zgodnie z Regulaminem określającym zasady ustalania kosztów dostawy energii cieplnej do budynku.

## **ROZDZIAŁ X. ROZLICZANIE KOSZTÓW LOKALI MIESZKALNYCH NIE ZAMIESZKAŁYCH**

Lokale mieszkalne nie zamieszkałe obciąża się kosztami jak w przypadku zamieszkania 1 osoby.

## **ROZDZIAŁ XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW POZOSTAŁYCH ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI**

1. Rozliczanie kosztów i ustalanie opłat w odniesieniu do:
  - lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni,
  - dzierżawy terenów,
  - wynajmu garaży będących własnością Spółdzielni,

- wynajmu miejsc parkingowych,
- dodatkowych powierzchni przynależnych.

sporządzane są zgodnie z Regulaminem określającym zasady najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, dodatkowych powierzchni przynależnych oraz miejsc parkingowych.

2. Osoby korzystające z pralni z tego tytułu uiszczają opłaty w okresach kwartalnych według wskazań urządzeń pomiarowych i cen obowiązujących w danym okresie. Opiekunowi pralni przysługuje niepłatnie 0,5 m<sup>3</sup> zimnej wody na kwartał.

## **ROZDZIAŁ XII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**

1. Z przychodów z opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić :
  - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie budynków w należyłym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu.
  - b) w zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej.
  - c) w zakresie dostaw ciepłej wody - dostarczanie jej z normatywną temperaturą w systemie ciągłym z wyjątkiem czasu potrzebnego na konserwację i remonty.
  - d) w zakresie eksploatacji dźwigów - stałe funkcjonowanie dźwigów.
  - e) sprawną obsługę administracyjną.
2. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali zawiera Regulamin określający wzajemne obowiązki Spółdzielni i Mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz części wspólnych uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym.  
Spółdzielnia powinna sprawdzać reklamacje w obecności użytkownika lokalu.

## **ROZDZIAŁ XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą nr 128/05/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich z dnia 31.05.2012 roku i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu SM im. W.Z. Nałkowskich przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2008 z dnia 05.02.2008 roku.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ :

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ :

.....  
Anatoliusz Gurdziel

.....  
Halina Maińska