

**Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Księża Małe” we Wrocławiu**

=====

## **I. ZASADY OGÓLNE**

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami (GZM) jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
  - a) eksploatacji zasobów Spółdzielni,
  - b) remontów zasobów Spółdzielni,
  - c) centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody,
  - d) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - e) odprowadzenie ścieków opadowych,
  - f) wywozu odpadów komunalnych,
  - g) ubezpieczenia zasobów Spółdzielni
  - h) podatku od nieruchomości,
  - i) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - j) opłaty wodomierzowej,
  - k) opłaty za komórkę lokatorską,
  - l) opłat abonamentowych za liczniki główne,
  - m) opłat za korespondencję.
2. Podstawą rozliczeń z tytułu kosztów określonych w pkt. 1 jest roczny plan finansowy GZM uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Rozliczenie wyniku GZM przeprowadza się raz do roku na dzień 31 grudnia. Różnica pomiędzy kosztami a dochodami GZM zwiększa odpowiednio dochody lub koszty GZM w roku następnym.

## **II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE**

1. Jednostkami rozliczeniowymi są:
  - a) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - b) osoby zamieszkałe w lokalu,
  - c) lokal mieszkalny lub użytkowy,
  - d) wskazanie liczników,
2. Poszczególne jednostki rozliczeniowe stosuje się do następujących składników opłat za użytkowanie lokali:
  - 2.1. 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - do rozliczenia następujących kosztów:
    - koszty eksploatacji i remontów,
    - podatki,
    - ubezpieczenia,
    - odprowadzanie ścieków opadowych,
    - opłata za komórkę lokatorską,
    - opłaty za wywóz odpadów komunalnych (w zależności od zasad rozliczania przez Gminę Wrocław),
    - opłat za wieczyste użytkowanie gruntu (dotyczy działki na Brochowie),
    - opłata za centralne ogrzewanie.
  - 2.2. osoby zamieszkałe w lokalu:
    - koszty zużycia ciepłej i zimnej wody (ryczałtowo - gdy nie dostarczono odczytów liczników),

- wywozu odpadów komunalnych (w zależności od zasad rozliczania przez Gminę Wrocław),
- 2.3. lokal mieszkalny - do rozliczenia następujących kosztów:
- abonamentu za liczniki główne,
  - opłaty wodomierzowej.
- 2.4. wskazania liczników - do rozliczenia następujących kosztów:
- dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków
  - dostawy ciepła na cele podgrzania ciepłej wody
- 2.5. lokal – do rozliczenia kosztów korespondencji.

### **III. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU I OSOBY W NIM ZAMIESZKAŁE**

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób wykorzystania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane lub obudowane.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

1.1. Według zasad określonych w punkcie 1 określa się również powierzchnię lokalu użytkowego z włączeniem pomieszczeń przynależnych łącznie z pomieszczeniami składowymi, komórkami, itp. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

1.2. Powierzchnię użytkową lokali użytkowych i mieszkań dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg dokonanego pomiaru powierzchni z natury. Tak ustalona powierzchnia stanowi wielkość ostateczną do rozliczeń opłat eksploatacyjnych. Pomiary wykonane zostały w oparciu o normę: PN-70/B-02365.

1.3. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m nad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.

1.4. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>, w świetle wyprawionych przegród pionowych. Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.

1.5. Liczba osób zamieszkałych w lokalu jest ustalana na podstawie oświadczeń składanych przez członka spółdzielni lub właściciela mieszkania.

1.6. W przypadku niezłożenia oświadczenia przez członka Spółdzielni liczba osób będzie przyjęta na podstawie ostatniego złożonego oświadczenia na ten lokal.

1.7. W przypadku złożenia oświadczenia o braku osób zamieszkałych w lokalu opłaty liczone od osoby nie będą pobierane.

### **IV. ROZLICZENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI**

1. W zakres eksploatacji podstawowej wchodzi następujące koszty:
- a. utrzymania części wspólnych tj. materiały bieżących napraw i konserwacji, energia elektryczna - oświetlenie klatek schodowych, usługi drobnych napraw, przeglądy, konserwacja, usługi remontowe, pozostałe usługi, książeczki opłat, zimna woda gospodarcza,
  - b. utrzymania konserwatorów tj. wynagrodzenie konserwatorów z tyt. umowy o pracę, umowy zlecenia, ZUS z tyt. umów o pracę i zlecenia, świadczenia BHP, amortyzacja środków trwałych, materiały bieżących napraw, pozostałe materiały, usługi drobnych napraw, usługi transportowo-sprzętowe, ekwiwalent za odzież i pranie,

- c. utrzymania gospodarzy domów tj. wynagrodzenie gospodarzy domów z tyt. umowy o pracę, umowy zlecenia, ZUS z tyt. umów o pracę i zlecenia, świadczenia BHP, amortyzacja środków trwałych, wyposażenie i drobny sprzęt, środki utrzymania czystości, ekwiwalent za odzież i pranie,
- d. utrzymania administracji i zarządu tj. amortyzacja środków trwałych, materiały biurowe, wydawnictwa, materiały bieżących napraw, środki utrzymania czystości, usługi drobnych napraw, usługi konserwacji (sieć alarmowa), usługi remontowe, usługi audytowe, badania, usługi telekomunikacyjne, usługi pocztowe, usługi informatyczne, usługi konserwacji i naprawy ksero, usługi ogłoszeń w środkach masowego przekazu, usługi doradztwa prawnego, usługi ochrony mienia, usługi pozostałe, wynagrodzenie z tyt. umowy o pracę, umowy zlecenia, ZUS z tyt. umów o pracę i zlecenia, odpis na ZFSS, świadczenia BHP, szkolenia, opłaty komunalne, administracyjne, sądowe, wypisy, prowizje i opłaty bankowe, ubezpieczenie majątku, opłata za odbiór i zagospodarowanie śmieci, składki na rzecz organizacji, koszty festynu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, energia cieplna, energia elektryczna, koszty Rady Nadzorczej w tym diety RN oraz ZUS-y z tyt. diet RN, koszty związane z PPK, realizacja zaleceń wynikających ze stosowania RODO.
- e. utrzymania terenów zewnętrznych tj. podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, amortyzacja środków trwałych, wyposażenie i drobny sprzęt, paliwo, materiały bieżących napraw, materiały do utrzymania terenów, koszty utrzymania czystości, energia elektryczna, ścieki opadowe, usługi transportowo-sprzętowe, usługi drobnych napraw, usługi konserwacji, usługi przeglądów, koszty związane z konserwacją i pielęgnacją zieleni wraz z wykonywaniem nasadzeń.
- f. utrzymania sieci C.O. i węzła tj. energia elektryczna, usługi drobnych napraw, pozostałe usługi, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie majątkowe.
- g. Koszty związane z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją oraz zabezpieczaniem przed pandemią (maseczki, rękawiczki itp.), środki zabezpieczeń indywidualnych, płyny dezynfekcyjne

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych odnoszą się bezpośrednio do nieruchomości na której powstają, natomiast pozostałe ww. koszty są to tzw. Koszty pośrednie, które obciążają daną nieruchomość proporcjonalnie do wielkości jej udziału w całym zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Księża Mate”.

2. Koszty eksploatacji rozliczane są w całości do zasobów. W ramach uchwalanych corocznie planów rzeczowo-finansowych określa się rozliczenie kosztów:
  - a. całego zasobów Spółdzielni,
  - b. według budynków.
3. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale z wyłączeniem pomieszczeń niemieszkalnych (np. piwnic) oraz pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, itp.
4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, wywozu nieczystości, opłat za: konserwację zużycie zimnej wody, odprowadzanie ścieków oraz ciepło) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m<sup>2</sup> p.u. podwyższa się dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności użytkowania, w wysokości ustalonej przez organ uprawniony statutowo do ustalania opłat.

6. W przypadku, gdy część lub całość lokalu mieszkalnego wykorzystywana jest na prowadzenie działalności gospodarczej, powierzchnię tę obciąża się podatkiem od nieruchomości tak jak za lokale użytkowe.
7. Ustalony średni roczny koszt 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpis na fundusz remontowy.
8. Koszty eksploatacji :

8.1. ustalone dla członków Spółdzielni, którym przysługuje:

- spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- własność lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze prawo do garażu,
- własność garażu,

są rozliczane na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jednolicie dla całości zasobów w rozbiciu na poszczególne nieruchomości. Decyzję podejmuje organ uprawniony statutowo do ustalania opłat eksploatacyjnych.

8.2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują wyżej wymienione prawa oraz własność zobowiązani są do wnoszenia w częściach przypadających na ich lokale, opłaty na pokrycie:

- kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w którym lokale te są położone w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

8.3. Właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych nie będący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni zaliczkowe opłaty na pokrycie:

- kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach lub osiedlu.

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału procentowego właściciela lokalu wyodrębnionego. Szczegółowe zasady określać będzie umowa cywilno-prawna zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a właścicielem lokalu.

9. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla:

- a. Lokali mieszkalnych przydzielonych na zasadach spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu,
- b. Lokali użytkowych i użytkowanych na zasadach najmu wg stawek umownych,
- c. Lokali użytkowych i garaży użytkowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu,
- d. Lokali użytkowanych na własne cele administracyjne (statutowe),
- e. Lokali lub garaży będących własnością członka spółdzielni,
- f. Lokali lub garaży będących własnością osób nie będących członkami spółdzielni.

10. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.

11. Wysokość stawek opłat określa organ uprawniony statutowo do ustalenia opłat eksploatacyjnych, tj.: Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

## **V. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DOMOFONÓW**

1. Koszt eksploatacji domofonów rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki wyposażone w domofony. Instalacja domofonowa stanowi część wspólną budynku.
2. Koszty eksploatacji, utrzymania i napraw instalacji domofonowej obciążają kosztu eksploatacji dla poszczególnych budynków.

## **VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI ANTEN RTV**

1. Koszt eksploatacji instalacji do odbioru programów RTV rozlicza się jedynie w budynkach posiadających instalację anteny zbiorczej. Instalacja anteny zbiorczej stanowi część wspólną budynku.
2. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów instalacji anteny zbiorczej obciążają koszty eksploatacji danego budynku.

## **VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ**

1. Koszt zużycia energii elektrycznej w części dotyczącej nieruchomości części wspólnej rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki.
2. Koszty zużycia energii elektrycznej obciążają koszty poszczególnych budynków.

## **VIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYWOZU ODPADÓW KOMUNALNYCH**

1. Koszt wywozu odpadów komunalnych rozlicza się indywidualnie na poszczególne lokale zgodnie z zasadami ustalonymi przez Gminę Wrocław.

## **IX. ROZLICZENIE KOSZTÓW PODATKÓW OPŁAT LOKALNYCH**

1. Koszt podatków i opłat lokalnych rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki.
2. Stawkę opłat ustala się poprzez podzielenie kosztów podatków i opłat lokalnych przez ilość m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszt podatków i opłat lokalnych rozlicza się w stawce eksploatacyjnej lokali użytkowych będących w najmie.
4. Właściciele lokali wnoszą opłaty z tytułu podatków i opłat lokalnych bezpośrednio do Gminy Wrocław.
5. Wysokość opłat ustala Zarząd.

## **X. ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA DO CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

Rozliczenie to następuje zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej”.

## **XI. ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

Rozliczenie to następuje zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków”.

## **XII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW OPADOWYCH**

1. Opłaty z tytułu odprowadzenia ścieków opadowych dotyczą jedynie nieruchomości na których odprowadzenie tego typu ścieków ma miejsce.
2. Rozliczenie to następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Wysokość opłat ustala Zarząd.

## **XIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ABONAMENTU ZA LICZNIKI GŁÓWNE**

1. Opłaty z tytułu abonamentu za liczniki główne dotyczą poszczególnych nieruchomości w których zamontowane są wodomierze główne przez MPWiK.
2. Rozliczenie to następuje zgodnie z obowiązującymi cennikami MPWiK oraz faktycznej ilości wodomierzy głównych zamontowanych w danym budynku.
3. Wysokość opłat ustala Zarząd.

## **XIV. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁATY WODOMIERZOWEJ**

1. Opłaty z tytułu opłaty wodomierzowej dotyczą poszczególnych lokali.
2. Rozliczenie to następuje na podstawie ilości wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w danym lokali oraz kosztów związanych z wymianą tych urządzeń ( podzielonych na okres pięcioletni wynikający z okresu legalizacji wodomierzy) oraz opłat za odczyt urządzeń ( dwa razy do roku).
3. Wysokość opłat ustala Zarząd.

## **XV. ROZLICZANIE KOSZTÓW UBEZPIECZENIA BUDYNKÓW**

1. Opłaty z tytułu ubezpieczania budynków są rozliczane są według powierzchni użytkowej lokali.
2. Rozliczenie to następuje na podstawie aktualnych kosztów ubezpieczenia budynków wynikających z polisy ubezpieczeniowej.
3. Wysokość opłat ustala Zarząd.

## **XVI. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZA KOMÓRKĘ LOKATORSKĄ**

1. Opłaty z tytułu opłaty za komórkę lokatorską rozliczane są według rzeczywistej powierzchni komórki lokatorskiej dla danego lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość opłat ustala Zarząd.

## **XVII. OPŁATA ZA KORESPONDENCJĘ**

1. Doręczanie wszelkiej korespondencji na adres inny niż adres nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię jest odpłatne.
2. Doręczanie korespondencji, o której mowa w ust. 1 realizowane jest za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innego podmiotu uprawnionego do wykonywania usług pocztowych po uprzednim złożeniu przez użytkownika lokalu pisemnego wniosku w tym przedmiocie.
3. Użytkownik lokalu w przypadku rezygnacji z doręczania korespondencji na wskazany przez niego adres, zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia w przedmiocie tej rezygnacji.

4. Użytkownik lokalu ponosi opłaty za doręczanie korespondencji od chwili złożenia wniosku.
5. Użytkownik, do którego spółdzielnia już wysyła korespondencję na wskazany przez niego adres ponosić będzie opłaty poczynawszy od dnia wejścia w życie niniejszego Regulaminu, chyba że wcześniej dokona rezygnacji o której mowa w ust. 3.
6. Ustala się opłatę ryczałtową za doręczanie korespondencji na adres inny niż adres zarządzanej nieruchomości w wysokości 5,00 zł/m-c, w przypadku adresu w Polsce. W przypadku adresu poza granicami kraju opłata wynosi 10,00 zł/m-c.
7. Opłata dotyczy wyłącznie osób, które wystąpiły lub wystąpią do Spółdzielni z żądaniem dostarczenia im korespondencji na adres inny niż adres zarządzanych zasobów.
8. Osobom, które nie wystąpiły z żądaniem przesyłania korespondencji na adres znajdujący się poza zarządzanymi zasobami, lub złożą pisemną rezygnację z dyspozycji, korespondencja dostarczana będzie do skrzynek pocztowych, według ogólnych zasad obowiązujących w Spółdzielni.

Sekretarz RN

Bogdan J. Koprek

Przewodniczący RN

Henryk Nowakowski

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Księża Małe we Wrocławiu nr 23/10/2024 z dnia 24.10.2024