

## REGULAMIN

### Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi LWSM „Wrzeszcz”

#### Podstawa prawna :

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych,
- ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,
- Statut LWSM „Wrzeszcz”.

#### I. Zasady ogólne.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów, oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
  - a) **użytkownikach lokali** – rozumie się przez to :
    - członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe) lub udziały w tych prawach, albo będących właścicielami bądź współwłaścicielami lokali,
    - nie będących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach,
    - najemców lokali,
  - b) **odrębnej nieruchomości** - rozumie się przez to grunt zabudowany budynkiem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej.
  - c) **nieruchomości wspólnej** - rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
  - d) **pomieszczeniu przynależnym** - rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego w szczególności piwnicę lub komórkę zastępującą piwnicę, będące częścią składową lokalu,
  - e) **udziale w nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią do niego przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami do nich przynależnymi,
  - f) **zasoby lokalowe** – rozumie się przez to samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym lokale użytkowe i garaże,
  - g) **osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym** – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu,

- h) **przychodach** – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w okresie rozliczeniowym środki pieniężne, oraz przychody należne.
- i) **pożytkach z nieruchomości** – rozumie się przez to dochody, które nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów,
- j) **osiedlu** - rozumie się przez to zasoby Spółdzielni podzielone na trzy osiedla:
- Osiedle „Wrzeszcz Dolny”
  - Osiedle „Wrzeszcz Górny”
  - Osiedle „Niedźwiednik”
3. **Okres Rozliczeniowy** - Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Wyjątek stanowi rozliczanie energii cieplnej oraz wody i kanalizacji. Okresy rozliczeniowe tych mediów ujęto w oddzielnych regulaminach.
4. **Grupy kosztów** - Koszty gospodarki zasobami lokalowymi ewidencjonowane są dla odrębnych nieruchomości i obejmują:
- koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
  - koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
  - odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. **Jednostki rozliczeniowe** .
- Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
- odrębna nieruchomość,
  - grupa nieruchomości znajdujących się w obrębie sprzątanego rejonu,
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - lokal - jednostkowe obciążenie danego lokalu,
  - lokal mieszkalny,
  - wskazania urządzeń pomiarowych,
  - wskaźnik udziału przychodu uzyskanego ze źródła przychodów do ogółu przychodów z działalności operacyjnej i finansowej - dla rozliczania kosztów ogólnych zarządu i kosztów konserwatorów. Źródłami przychodów są : gospodarka zasobami mieszkaniowymi oraz pozostała działalność Spółdzielni w tym lokale użytkowe, dzierżawy i działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.
6. **Powierzchnia lokalu.**
- a) Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich jego pomieszczeń bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania , zgodnie z decyzją o przydziale lokalu, umową o nabycie spółdzielczego prawa do lokalu, umową ustanowienia lub nabycia odrębnej własności lokalu,
- b) Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni balkonów i piwnic.

- c) Powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy na części wspólnej nieruchomości nie jest wliczana do powierzchni użytkowej lokalu. Powierzchnia ta stanowi przedmiot dodatkowej opłaty.
- d) Udział w nieruchomości wspólnej zawierają uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

#### 7. **Osoby zamieszkałe.**

Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez użytkowników lokali.

Użytkownicy ci obowiązani są do zgłaszania Spółdzielni wszelkich zmian o liczbie zamieszkałych osób w terminie siedmiu dni od dnia tej zmiany. Korekty opłat lokalowych, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, dokonywane są począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia. W przypadku lokalu nie zamieszkałego do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej za jedną osobę.

## II. Składniki poszczególnych grup kosztów.

1. **Lokale.** Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się :

- koszty wywozu nieczystości stałych ( śmieci ),
- opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu , jeśli lokal nie stanowi przedmiotu odrębnej własności,
- koszty dostawy energii cieplnej ,wody i kanalizacji oraz gazu do lokalu,
- koszty eksploatacji domofonu,
- koszty eksploatacji anteny do odbioru telewizji,

2. **Nieruchomości wspólne .** Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania danej nieruchomości, w szczególności :

- koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania , wody i kanalizacji oraz energii elektrycznej ogólnego użytku,
- koszty konserwacji, przeglądów technicznych budynków – materiały i usługi obce,
- koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
- koszty utrzymania czystości ,
- podatki i opłaty publicznoprawne w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- ubezpieczenie budynków,
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dające się przyporządkować bezpośrednio do nieruchomości.

3. **Mienie Spółdzielni** - Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni składają się :

- koszty osiedli,
- koszty związane z utrzymaniem lokali użytkowych, oraz nieruchomości gruntowych będących przedmiotem najmu,
- koszty utrzymania konserwatorów,
- koszty związane z zarządzaniem mieniem Spółdzielni.

**Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem osiedla** zalicza się wszelkie koszty utrzymania danego osiedla nie dające się przyporządkować wprost do nieruchomości budynkowej, w szczególności :

- koszty sprzątania terenów zewnętrznych ,
- koszty utrzymania terenów zielonych,
- koszty oświetlenia terenów Spółdzielni,
- podatki i opłaty publicznoprawne w tym podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty ubezpieczeń,
- koszty utrzymania infrastruktury to jest sieci, budynków hydroforni, parkingów, placów zabaw, nawierzchni dróg i chodników, itp.

**Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych** zalicza się wszelkie koszty utrzymania lokali użytkowych przeznaczonych na wynajem oraz nieruchomości gruntowych przeznaczonych na wynajem , w szczególności :

- koszty wywozu nieczystości stałych ( śmieci ),
- opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów oraz podatki od nieruchomości,
- koszty dostawy energii cieplnej, wody i kanalizacji oraz energii elektrycznej ,
- koszty konserwacji, przeglądów technicznych,
- koszty napraw i remontów,
- koszty ubezpieczenia ,
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem dające się przyporządkować bezpośrednio.

**Do kosztów związanych z utrzymaniem konserwatorów** zalicza się:

- wynagrodzenia i pozostałe koszty pracy,
- koszty zorganizowania stanowiska pracy,
- koszty materiałów i narzędzi,
- koszty utrzymania warsztatów,

**Do kosztów związanych z zarządzaniem mieniem Spółdzielni** zalicza się wszelkie koszty ogólnego zarządu, w tym utrzymanie samochodu dostawczego wraz z kosztami pracy kierowcy.

#### **4. Fundusz remontowy.**

- odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych własnych i lokali stanowiących odrębną własność obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy zarówno członków Spółdzielni, jak też – nie będących członkami – osób mających ustalone spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz właścicieli i najemców lokali,
- obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dźwigów dotyczy osób wymienionych wyżej, posiadających lokal w budynkach z dźwigami.

#### **5. Działalność społeczna , kulturalna i oświatowa.**

Koszty prowadzonej działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej obejmują koszty tej działalności z uwzględnieniem kosztów rzeczowych i osobowych.

### **III . Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali.**

**1. Poszczególne składniki opłat** planuje się na podstawie zawartych umów oraz kosztów faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen (w tym inflacja).

#### **2. Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.**

Zasady rozliczania gospodarki cieplnej oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody określa odrębny regulamin.

### 3. Woda i kanalizacja.

Zasady rozliczania wody i kanalizacji oraz ustalania opłat określa odrębny regulamin.

### 4. Jednostka rozliczeniowa – m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Miesięczne stawki opłat za lokale mieszkalne dotyczące :

- podatku od nieruchomości ,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- eksploatacji podstawowej,
- opłaty na rzecz konserwacji nieruchomości,
- odpisu na fundusz remontowy ,
- ubezpieczenia budynków i mienia Spółdzielni,
- działalności społeczno- kulturalnej i oświatowej,
- energii elektrycznej,
- gazu zbiorczego,
- eksploatacji dźwigów,
- odpisu na fundusz remontowy dźwigów,

ustala się dla m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu .

Stawki ww. opłat ustala Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza. Sposób ustalania ww. stawek opisano poniżej w punktach 4.1 – 4.9.

#### 4.1. Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (opłaty publicznoprawne ).

- a) Koszty opłat publicznoprawnych ustala się odrębnie dla nieruchomości budynkowej i dla mienia Spółdzielni.
- b) Nieruchomość budynkową obciąża się kosztami opłat publicznoprawnych w zależności od wielkości działki do niej przynależnej i udziału Spółdzielni w tej nieruchomości.
- c) Lokale użytkowe usytuowane w budynkach lub stanowiące oddzielne pawilony partycypują w kosztach opłat publicznoprawnych zgodnie z ich udziałem w nieruchomości wspólnej lub całościowo jeśli stanowią odrębną nieruchomość budynkową.
- d) Lokale użytkowe zajęte na działalność administracyjną partycypują w kosztach podatku od nieruchomości, które stanowią w tym przypadku składnik kosztów ogólnych.
- e) Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych opłatami publicznoprawnymi związanymi z nieruchomością budynkową dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- f) Właściciele lokali uiszczają we własnym zakresie podatki i opłaty publicznoprawne dotyczące nieruchomości budynkowej zgodnie z decyzją Urzędu Miasta.
- g) Opłaty publicznoprawne dotyczące mienia Spółdzielni ( np. grunty zajęte przez drogi, place zabaw i tereny zielone ) kalkulowane są zgodnie z terytorialną przynależnością do Osiedla i stanowią oddzielne pozycje opłat, które uiszczają wszystkie lokale niezależnie od tytułu prawnego, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu

#### **4.2. Eksploatacja podstawowa.**

- a) W stawce eksploatacji podstawowej uwzględnia się koszty poniesione na rzecz danej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi dotyczące :
- materiałów eksploatacyjnych dotyczących części wspólnych budynku ,
  - usług eksploatacyjnych dotyczących budynku,
  - materiałów eksploatacyjnych dotyczących osiedla,
  - rzeczowych i osobowych kosztów utrzymania czystości w budynkach ,
  - rzeczowych i osobowych kosztów utrzymania czystości na osiedlu.
  - rzeczowych i osobowych kosztów utrzymania zieleni na osiedlu.
  - koszty usług sprzętowych i innych usług niezbędnych do zapewnienia właściwej eksploatacji budynków,
- Wyżej wyszczególnione koszty odnoszone są w ciężar kosztów nieruchomości budynkowych, jeśli można je przypisać wprost , lub w ciężar kosztów wspólnych osiedla.
- b) Koszty wspólne osiedla rozlicza się na nieruchomości budynkowe w następujący sposób :
- koszty wynagrodzenia gospodarzy domów wraz z narzutami i pochodnymi ( ZFŚS, BHP, odzież ochronna i robocza, szkolenia, środki czystości) rozliczane są w stosunku do powierzchni budynków znajdujących się w obrębie sprzątanym rejonów,
  - pozostałe koszty wspólne, w tym wynagrodzenia i pochodne ogrodników, rozliczane są w stosunku do powierzchni mieszkań w budynkach znajdujących się na osiedlu.
- Koszty ustalone dla nieruchomości budynkowych rozliczane są na poszczególne mieszkania w stosunku do powierzchni użytkowych mieszkań.

#### **4.3. Konserwacja zasobów mieszkaniowych.**

- a) W stawce konserwacji budynków uwzględnia się koszty poniesione na rzecz danej nieruchomości zabudowanej oraz infrastruktury osiedlowej wykonane przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni a dotyczące konserwacji i napraw bieżących.
- W szczególności są to :
- koszty dające się wprost przyporządkować do danej nieruchomości ( materiały),
  - koszty rzeczowe i osobowe utrzymania konserwatorów w tym narzędzia pracy,
  - koszty utrzymania warsztatów,
- b) Koszty utrzymania konserwatorów i warsztatów podlegają podziałowi w następujący sposób :
- ustala się część kosztów przypadających na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi ( GZM) według klucza wartościowego ,
  - dla części kosztów przypadających na GZM kluczem podziałowym jest udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku w stosunku do ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni ( powierzchni od której pobierane są opłaty eksploatacyjne).

#### **4.4. Fundusz remontowy.**

Stawkę odpisu na fundusz remontowy ustala się biorąc pod uwagę potrzeby określone w planach rzeczowo-finansowych.

#### **4.5. Ubezpieczenie budynków.**

Stawka opłat za ubezpieczenie budynków ustalana jest na podstawie kosztów umów ubezpieczeniowych.

#### **4. 6. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.**

Zasady gospodarowania środkami finansowymi na działalność społeczną, kulturalną i oświatową określa odrębny regulamin.

4. 7. Wysokość opłat za energię elektryczną i gaz zbiorczy jest ustalana zaliczkowo na dany rok na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzednim. Ostateczne rozliczenie jest dokonywane na koniec roku kalendarzowego na podstawie faktycznego zużycia w danym budynku.
4. 8. Stawka opłat za eksploatację dźwigów ustalana jest na podstawie kosztów poniesionych na konserwację dźwigów, wykonywaną przez zewnętrznego wykonawcę na podstawie negocjowanych umów .  
Nie ustala się opłaty za eksploatację dźwigów i odpisu na fundusz remontowy dźwigów dla lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynków wyposażonych w windy. Dla lokali mieszkalnych usytuowanych na pierwszym piętrze opłaty te ustala się w wysokości połowy stawek podstawowych.
4. 9. Stawkę odpisu na fundusz remontowy dźwigów ustala się biorąc pod uwagę potrzeby określone w planach rzeczowo-finansowych.

#### **5. Jednostka rozliczeniowa – lokal - jednostkowe obciążenie danego lokalu.**

Miesięczne stawki opłat za lokale mieszkalne dotyczące :

- domofonów,
  - opłat za dostarczanie sygnału telewizyjnego,
  - opłat za antenę zbiorczą
- ustala się dla lokalu.

Stawki ww. opłat ustala Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza. Sposób ustalania ww. stawek opisano poniżej w punktach 5.1 – 5.2.

##### **5.1. Domofony.**

Miesięczna stawka opłat za konserwację domofonów ustalana jest na podstawie negocjowanej umowy z wykonawcą usługi. Wszelkie dodatkowe naprawy i wymiany domofonów finansowane są przez lokale podłączone do danego urządzenia domofonowego poprzez powiększoną opłatę miesięczną wynikającą z rachunku wykonawcy.

## **5.2. Opłata za dostarczanie sygnału telewizyjnego lub antenę zbiorczą.**

Miesięczna stawka opłat za dostarczanie sygnału telewizyjnego ustalana jest na podstawie negocjowanej umowy z dostawcą usługi na tzw. pakiet podstawowy. Lokale dla których użytkownicy zawarli indywidualne umowy z dostawcą wyłączone są z opłat za pakiet podstawowy. Wyłączenie z opłat odbywa się na wniosek użytkownika mieszkania.

Opłata za antenę zbiorczą ustalana jest na podstawie negocjowanej umowy z dostawcą usługi.

## **5.3 Opłata za wywóz nieczystości.**

Miesięczna stawka opłat za wywóz nieczystości ustalana jest na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska dotyczącej wyboru metody ustalania opłat oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

## **IV . Dodatkowe opłaty.**

1. Spółdzielnia pobiera dodatkowe opłaty za :
  - a. działalność gospodarczą w mieszkaniu - zgodnie z powierzchnią działalności zgłoszoną przez użytkownika mieszkania,
  - b. dodatkową zabudowę części wspólnej przeznaczoną na cele mieszkaniowe,
  - c. dodatkowe pomieszczenie gospodarcze przeznaczone na cele mieszkaniowe,
  - d. bezumowne korzystanie z lokalu,
  - e. czynsz najmu lokali mieszkalnych,  
ustalane od m2 powierzchni.  
Stawki tych opłat ustala Zarząd Spółdzielni. Przychody z dodatkowych opłat stanowią przychody danej nieruchomości. Stawki opłat wymienione w punkcie a-c zatwierdza Rada Nadzorcza a pozostałe Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia pobiera dodatkową opłatę od osób bez członkostwa posiadających tytuł prawny do lokalu. Opłata ta przeznaczona jest na wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, które w przypadku członkostwa pokrywane są z pożytków i przychodów z własnej działalności Spółdzielni. Stawkę tą ustala i zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

**Regulamin niniejszy został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej LWSM „Wrzeszcz” w dniu 26.09.2017r. Uchwałą 12/17 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.**

**Jednocześnie traci moc Uchwała 21/16 z dnia 29.11.2016r.**