

**Regulamin**  
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania  
opłat za używanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej “Perspektywa” w Mrągowie  
Przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 15/2013 z dnia 27-05-2013.  
**(tekst jednolity z dnia 21-02-2022)**

**1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:**

- 1) koszty obsługi eksploatacyjnej,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 4) dostawę energii cieplnej
- 5) wywóz odpadów komunalnych,
- 6) utrzymanie domofonów,
- 7) podatek od nieruchomości,
- 8) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
- 9) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

**1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.**

Wykaz nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu

**1.3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansów Spółdzielni, uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planów gospodarczo – finansowych następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to Rada Nadzorcza może dokonać korekty ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem postanowień pkt 2.3.3. oraz 2.4.5**

**1.4. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to przyjmuje się powierzchnię podana w odpowiednich uchwałach Zarządu, w sprawie określenia odrębnej własności lokali. W przypadku braku uchwały do powierzchni lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją**

danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

**1.5.** Następujące pozycje kosztów rozliczane są w stosunku do ilości zamieszkałych w lokalu osób:

- 1) woda i kanalizacja – według zasad określonych w Regulaminie rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków
- 2) wywóz odpadów komunalnych - według zasad określonych przez Gminę Miejską Mrągowo i Gminę Piecki

Ilość osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez osobę uprawnioną do tego lokalu.

**1.6.** Jeżeli użytkownik lokalu posiada psa, to dodatkowo obciążony jest z tytułu zwiększonych kosztów utrzymania terenu ( sprzątanie, dodatkowe nasadzenia). Wysokość obciążenia ustala Rada Nadzorcza w planach finansowo-gospodarczych na dany rok.

## **2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

### **2.1. Rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.**

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
- 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do zasilania urządzeń technicznych,
- 3) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
- 4) ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 6) narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- 7) koszty utrzymania pojemników do składowania odpadów,
- 8) inne wydatki.
- 9) opłaty za zainstalowanie podzielników ciepła oraz ich odczyty i rozliczenie,

2.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków.

2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążone taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych, stanowiących odrębną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli

sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.1.4. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana zbiorczo, do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## **2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.**

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz najemców odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy także właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów są jednolite dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

2.2.2. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, wymianę wodomierzy, itp.)

2.2.3. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości.

Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

## **2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.**

2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- 2) opłatami za serwis i odczyty wodomierzy lokalowych.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalone odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.

2.3.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach kwartalnych.

2.3.3. Szczegółowy sposób rozliczania kosztów zużycia wody określa odrębny regulamin

## **2.4. Koszty dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody.**

2.4.1. Koszty dostawy ciepła obejmują wydatki Spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za dostarczoną energię cieplną,

2.4.2. Koszty dostawy ciepła ustalane są odrębnie dla każdego budynku, lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego.

2.4.3. Koszty dostawy ciepła rozliczane są w rocznych okresach rozliczeniowych:

- od 01.02 do 31.01. – os. Grunwaldzkie 1 ÷ 17; ul. Szkolna 1,
- od 01.10 do 30.09. – os. Mazurskie 1 ÷ 22,

- od 01.12 do 30.11. – ul. Młynowa 3, 5B, 5C, 5D; ul. Mrongowiusza: 12,49A, 50; ul. Królewiecka 43; ul. Sienkiewicza: 12, 14, 22, 26, 28, 30,32
- od 01.01 do 31.12. - os. Mazurskie 23, 25, 26, 27, 28, 32, 37, 38; os. Parkowe 6, 10, 11, 12, 13, 15; os. Brzozowe 1 ÷ 9; os. Lawendowe w Pieckach .

2.4.4. Koszty dostawy energii cieplnej wykorzystywanej do podgrzania wody rozliczane są kwartalnie, łącznie z rozliczeniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

2.4.5. Szczegółowy sposób rozliczania kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody określa odrębny regulamin.

## **2.5. Koszty wywozu odpadów komunalnych.**

2.5.1. Koszty wywozu odpadów komunalnych obejmują wydatki Spółdzielni, związane z opłatami wnoszonymi do Gminy Miejskiej Mrągowo i Gminy Piecki, za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2.5.2. Rozliczenie kosztów wywozu odpadów komunalnych dokonywane jest, według zasad określonych przez Gminę Miejską Mrągowo i Gminę Piecki

## **2.6. Koszty utrzymania domofonów.**

2.6.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.6.2. Rozliczanie kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni, czy liczby zameldowanych osób.

## **2.7. Podatek od nieruchomości.**

2.7.1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości
- b) podatek od lokali mieszkalnych
- c) podatek od lokali użytkowych

2.7.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w pkt 2.7.1. poz. **a)** i **b)** dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.7.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w pkt 2.7.1. poz. **a)** Regulaminu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. **c)** rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

2.7.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

## **2.8. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.**

2.8.1. Ponośzone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.8.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli sposób użytkowania lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.

Jeśli sposób użytkowania lokalu powoduje wzrost obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal

2.8.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.9. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

2.9.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki spółdzielni, określone rodzajowo w pkt 1.1. p.pkt 1) ÷ 9) niniejszego regulaminu

2.9.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w pkt 2.9.1. na:

- 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne lokali,
- 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności spółdzielni.

2.9.3. Koszty wymienione w pkt 2.9.2. p.pkt 1) są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

### **3. Ustalanie opłat za używanie lokali**

3.1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale 2., może być pomniejszone o:

- 1) przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego spółdzielni,
- 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3.2. 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. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni:

- 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
- 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków (np. różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w pkt. 1), wysokość odszkodowania ustala Rada Nadzorcza w planach finansowych na dany rok.

3.3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.

Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony (t.j. w stanie odbiegającym od wymagań określonych w regulaminie napraw wewnątrz lokali) , obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.

O dacie postanowienia lokalu do dyspozycji użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

3.4. Za opłaty, o których mowa w pkt 3.2., solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w p.pkt. 1), ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3.5. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.

Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.

3.6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty, a w przypadku opłat zależnych, co najmniej 3 miesiące naprzód..

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

3.7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni, lub na drodze sądowej.

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

3.8. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie spółdzielni, przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni,

#### **4. Obowiązki spółdzielni**

4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń, z uwzględnieniem postanowień pkt 4.2.

Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

4.2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa odrębny regulamin

## 5. Upusty w opłatach za używanie lokali i odszkodowania

5.1. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonania przez Spółdzielnię obciążających ją remontów, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowanie w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Podejmując taką decyzję, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu.

O podjętych decyzjach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

5.2. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

Kwoty udzielanych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Sekretarz Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej Sp-ni  
*Bożena Dworzak*  
.....  
**Bożena Dworzak**

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej Sp-ni  
*Henryk Nikonor*  
.....  
**Henryk Nikonor**