R E G U L A M I N
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1
Podstawa prawna

Regulamin opracowany jest na podstawie zasad zawartych w postanowieniach:
1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1465; z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 roku poz. 275; z późniejszymi zmianami),
3. Ustawy z 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2019 roku, poz. 351; z późniejszymi zmianami),
4. Ustawy z 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1406; z późniejszymi zmianami),
5. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1910; późniejszymi zmianami),
6. Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

§2
Definicje

1. **Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości (GZM)** – rozumie się przez to: gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, a także nieruchomościami wspólnymi objętymi jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, poprzez wykonywanie faktycznych bieżących czynności zapewniających prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości i utrzymywanie jej gotowości eksploatacyjnej w należytym stanie.
2. **Użytkownicy lokalu** – to:
   a) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali,
   b) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali,
   c) osoby niebędące członkami Spółdzielni, a będący właścicielami lokali,
   d) najemcy lokali,
   e) użytkownicy zajmujący lokal bez tytułu prawnego.
3. **Odrębna nieruchomość** – rozumie się przez to:
   a) nieruchomość gruntowa - grunt niezabudowany bądź zabudowany,
   b) nieruchomość budynkowa - grunt zabudowany budynkiem (nieruchomość jednobudynkowa) lub budynkami (nieruchomość wielobudynkowa), a powierzchnia gruntu musi zapewniać niezbędną możliwość korzystania z budynku i mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,

RADCA PRAWNY
Karol Róg

c) nieruchomość lokalowa – nieruchomość wyodrębniona z nieruchomości budynkowej, stanowiąca lokal mieszkalny lub użytkowy, do którego użytkownikowi przysługuje prawo odrębnej własności.

4. **Nieruchomość wspólna** - rozumie się przez to grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do nieruchomości wspólnej zalicza się przede wszystkim: grunt wokół budynku, drogi i chodniki przynależne do nieruchomości, fundamenty, mury, kominy, strychy, korytarze piwniczne, klatki schodowe, bramy, pralnie, suszarnie, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
5. **Pomieszczenie przynależne** – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnice, które zgodnie z ustawą o własności lokali, stanowią część składową samodzielnego lokalu, nawet jeśli dane pomieszczenie nie przylega bezpośrednio do lokalu i nie zostało uwzględnione w procesie wyodrębniania takiej nieruchomości lokalowej z nieruchomości wspólnej.
6. **Zarządzanie nieruchomościami** - prowadzenie i nadzorowanie bieżącej obsługi nieruchomości tj. planowanie krótko i długookresowych celów zapewniających właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, czyli do utrzymania jej w stanie niepogorszonym zgodnie z przeznaczeniem.
7. **Administrowanie** - prowadzenie wyłącznie bieżących czynności związanych z obsługą nieruchomości (bieżące kontrole, przeglądy techniczne, naprawy i konserwacje, sprzątanie, wywóz odpadów komunalnych itp.).
8. **Udział w nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to udział odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
9. **Lokal lub lokale bez dodatkowego określenia ich rodzaju** – rozumie się przez to zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
10. **Lokal mieszkalny** – rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
11. **Osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym** – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez użytkowników lokali. Użytkownicy ci obowiązani są także do zgłaszania Spółdzielni wszelkich zmian w liczbie zamieszkałych osób w terminie siedmiu dni od dnia tej zmiany. Korekty opłat lokalowych, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu ww. oświadczenia. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo weryfikacji stanu zgłoszonego w oświadczeniu.
12. **Pożytki - przychody z nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to dodatkowe źródła przychodów z nieruchomości wspólnej, które uzyskuje się na podstawie stosunku prawnego, z tytułu najmu lub dzierżawy. Przychody z nieruchomości wspólnej, po potrąceniu kosztów uzyskania przychodów a następnie podatku dochodowego, służą pokrywaniu wydatków związanych z jej

RADCA PRAWN
Karol Ró

utrzymaniem i eksploatacją, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.

13. **Mienie Spółdzielni** należy przez to rozumieć mienie, którego właścicielem lub współwłaścicielem, a także użytkownikiem wieczystym gruntu jest Spółdzielnia, w zakresie w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom niebędącymi członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, a mienie to składa się z:
    1) **mienia osiedla, do którego zalicza się, w szczególności:**
        a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami oraz innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
        b) chodniki, ciągi pieszo - jezdne,
        c) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
        d) oświetlenie terenów i ulic,
        e) mała architektura i tereny zielone,
        f) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków,
    2) **mienia ogólno - spółdzielczego** – nieruchomości niezabudowane oraz zabudowane budynkami i innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach służące do prowadzenia pozostałej działalności gospodarczej np. handlowej czy usługowej.
14. **Osiedle** – rozumie się przez to zasoby Spółdzielni przynależne terytorialnie do osiedla – uchwała ZP nr 16/95 z 24 czerwca z 1995 roku w sprawie zasięgu terytorialnego. W zasobach RSM im. Komuny Paryskiej są cztery osiedla:
    TA – 1 (Redłowo, Śródmieście),
    TA – 2 (Obłuże Leśne i Nowe),
    TA – 3 (Obłuże Górne),
    TA – 4 (Pogórze).
15. **Powierzchnia lokali** - określona jest zgodnie z ewidencją księgową. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała zarządu, o jakiej mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§3
Jednostki rozliczeniowe przychodów i kosztów

Przy rozliczaniu przychodów i kosztów stosowane są następujące rodzaje jednostek rozliczeniowych:

1) metr kwadratowy [m²] powierzchni użytkowej – stosowany do rozliczania kosztów eksploatacyjnych podstawowej działalności Spółdzielni (GZM), naliczenia na fundusz remontowy nieruchomości, opłat za centralne ogrzewanie, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, opłaty przekształceniowej gruntu, ubezpieczenia majątku Spółdzielni, działalności społeczno-kulturalnej w przypadku jej prowadzenia,
2) metr sześcienny [m³] wody – stosowany do ostatecznego rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody użytkowej dostarczanej do lokali według wskazań liczników pomiarowych,
3) Giga-jule [GJ] – stosowane do ostatecznego rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody użytkowej dostarczanej do lokali według wskazań liczników pomiarowych,
4) osoba/mieszkaniec – stosowane do rozliczenia kosztów utrzymania dźwigu i kosztów energii elektrycznej części wspólnych,

RADCA PRAWNY
Karol Róż

5) lokal – stosowane do rozliczenia kosztów konserwacji domofonu, anteny zbiorczej instalacji TV, konserwacji monitoringu, wywozu odpadów komunalnych, przeglądy wymagane prawem.

§4

Określenie powierzchni użytkowej lokali.

1. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokojów, korytarzy oraz innych służących potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek.
2. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu zaliczana jest do powierzchni użytkowej tego lokalu.
3. Powierzchnię użytkową lokali wielokondygnacyjnych ustala się jako sumę powierzchni użytkowych poszczególnych kondygnacji.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu podawana jest z dokładnością do 0,01m^2.

§5

Określenie powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych i użytkowych.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane zostały grzejniki c.o.
2. Powierzchnie pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc itp.), ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic przynależnych do lokali mieszkalnych, strychów, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki itp.

§6

W przypadku zaistnienia potrzeby rozliczenia kosztów w oparciu o inne niż wyszczególnione w niniejszym Regulaminie jednostki będą one zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i wprowadzone następnie do niniejszego Regulaminu.

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§7

Rozliczanie kosztów eksploatacyjnych nieruchomości mieszkaniowych

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów. Reguluje on również zasady ustalania opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zwanych w dalszej treści opłatami, wnoszonymi przez osoby, o których mowa w §2 ust. 2 Regulaminu za:

RADCA PRAWNY
Karol Róg

1) używanie lokali mieszkalnych,
2) używanie lokali użytkowych.

§8

Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§9

Gospodarka zasobami Spółdzielni w rozumieniu niniejszego Regulaminu realizowana jest w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych elementów składających się na nieruchomości Spółdzielni, stanowiących ich własność oraz objętych jej zarządzaniem i określonych w Regulaminie.

§10

Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, sporządzony w oparciu o rachunek ekonomiczno-gospodarczy, oraz o postanowienia niniejszego Regulaminu. Plan ten, w przypadku wystąpienia w trakcie roku zmian, istotnie wpływających na koszty gospodarki zasobami, może zostać skorygowany.

§11

Rozliczenie przychodów i kosztów gospodarki zasobami dokonywane jest w okresach rocznych w terminach wynikających z odpowiednich przepisów, poprzez sporządzenie sprawozdania finansowego składającego się z bilansu Spółdzielni, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych, zestawienia zmian w kapitale własnym oraz informacji dodatkowej. W trakcie roku obrachunkowego sporządzane są raporty kwartalne z wykonania planu gospodarczego, będące rozliczeniem przychodów i kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni według stanu zdarzeń gospodarczych ujętych w ewidencji na dzień: 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia każdego roku. Raporty kwartalne wykonywane są według wzoru, ustalanego wspólnie przez Radę Nadzorczą i Zarząd, w terminie do końca miesiąca następującego po zakończeniu kwartału.
Przedstawione powyżej zasady nie obejmują rozliczenia następujących składników kosztów gospodarki zasobami:
1) centralnego ogrzewania,
2) ciepłej wody,
3) zimnej wody,
4) energii elektrycznej i gazu.

§12

Po zakończeniu roku obrotowego dokonywane jest rozliczenie wyniku (nadwyżka/niedobór przychodów nad kosztami) uzyskanego na działalności GZM Spółdzielni. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości zwiększa odpowiednio jej koszty lub przychody w roku następnym.

RADCA PRAWNY
Kamil Róż

§13
Zasady rozliczania kosztów

Przez pojęcie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni należy rozumieć ogół kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w wyniku realizacji procesu zarządzania zasobami Spółdzielni. Koszty gospodarki zasobami Spółdzielni obejmują następujące rodzaje kosztów:

1) ciepła przeznaczonego do ogrzewania zasobów Spółdzielni (koszty centralnego ogrzewania),
2) ciepła przeznaczonego do ogrzewania wody użytkowej (koszty ciepłej wody),
3) wody i kanalizacji (koszty zimnej wody),
4) energii elektrycznej na potrzeby ogólne, w tym oświetlenia terenu i części wspólnych nieruchomości, urządzeń i instalacji technicznych, dźwigów, itp.
5) wywozu nieczystości stałych (śmieci),
6) utrzymania porządku oraz czystości i należytego stanu sanitarnego w zasobach Spółdzielni,
7) wykonywania okresowych przeglądów i konserwacji elementów zasobów Spółdzielni przewidzianych innymi przepisami tj. przewodów kominowych i wentylacyjnych, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych itp.
8) opłat z tytułu podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntu i opłat za przekształcenie gruntu,
9) odpisu na Fundusz Remontowy Spółdzielni, z którego środków finansowane są remonty zasobów Spółdzielni – zgodnie z Regulaminem Funduszu Remontowego,
10) konserwacji zasobów Spółdzielni wraz z ich integralnymi urządzeniami, instalacjami i wyposażeniem,
11) koszty zarządu, koszty administracji osiedla i koszty mienia osiedla,
12) innych, realizowanych w oparciu o uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§14

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponosi się na:
   a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami,
   b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych,
   c) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się w/w budynki.
2. Ewidencję i rozliczanie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości budynkowej, zalicza się wszystkie koszty poniesione na część wspólną danej nieruchomości budynkowej, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

RADCA PRAWNY
Karol Róg

§15

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali następującymi kosztami:

1. **Kosztami eksploatacji podstawowej (koszty bezpośrednie)** tj. utrzymania nieruchomości, które obejmują koszty:
   1) utrzymania czystości nieruchomości budynkowej i części wspólnych nieruchomości, na które składają się wynagrodzenia gospodarzy budynku i ich ubezpieczenia. Koszty zużycia materiałów takich jak środki czystości, dezynfekcji i deratyzacji oraz koszty innych usług a dotyczących utrzymania czystości,
   2) odpisu na fundusz remontowy nieruchomości,
   3) podatku od nieruchomości,
   4) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowej gruntu,
   5) ubezpieczenia majątku Spółdzielni,
   6) eksploatacji i remontu dźwigów,
   7) konserwacji elementów zasobów Spółdzielni przewidzianych innymi przepisami tj. przewodów kominowych i wentylacyjnych, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych itp.
   8) konserwacji bieżącej, na które składają się m.in. wynagrodzenia konserwatorów,
   9) utrzymania nieruchomości wspólnych, które obejmują:
      a) koszty konserwacji i oświetlenia placów i parkingów,
      b) podatek od nieruchomości i gruntu obejmujący teren i urządzenia infrastruktury technicznej i oświetlenie uliczne,
      c) materiały do utrzymania czystości na terenach sprzątanych,
      d) utrzymanie zieleni i koszenie trawników, przycięcia i wycięcia drzew i krzewów,
      e) koszty konserwacji i materiały konserwacyjne,
      f) koszty transportu.

2. **Kosztami eksploatacji podstawowej (koszty pośrednie), w tym:**
   1) **Narzutu kosztów zarządu.**
      Koszty zarządu składają się w szczególności z:
      a) materiałów eksploatacyjnych,
      b) amortyzacji,
      c) opłat telekomunikacyjnych, pocztowych,
      d) usług informatycznych,
      e) usług prawnych,
      f) konserwacji, drobnych napraw,
      g) ubezpieczenia majątku,
      h) wynagrodzeń z narzutami,
      i) kosztów badania sprawozdania finansowego,
      j) pozostałych (innych niż ww.).

      Koszty zarządu są rozliczane w następujący sposób:
      Poziom pierwszy analityki kosztów – wprost proporcjonalnie do struktury przychodów z eksploatacji lokali mieszkalnych i miejsc postojowych, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, garaży, lokali użytkowych i pożytków ogólno-spółdzielczych, dzierżawy terenów, parkingów oraz z administrowania wspólnot mieszkaniowych.

RADCA PRAWNY
Karol Róg

Poziom drugi analityki – w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych typów i działalności RSM.

2) **Narzutu kosztów administracji osiedla.**

Koszty utrzymania danej administracji, składają się w szczególności z:

a) amortyzacji środków trwałych,
b) zakupu materiałów biurowych i ogólnych,
c) ubezpieczenia majątku dotyczącego obiektów biurowych,
d) zużycia energii elektrycznej i cieplnej, wody w pomieszczeniach biurowych,
e) opłat telekomunikacyjnych i pocztowych,
f) kosztów utrzymania zieleni i odśnieżania terenów przyległych do danej administracji, a także związanych z mieniem osiedla,
g) konserwacji, drobnych napraw, przeglądów technicznych budynków biurowych i warsztatowych,
h) utrzymania czystości w budynkach administracji,
i) koszty transportu,
j) wynagrodzeń z narzutami,
k) pozostałe koszty.

Koszty te rozliczane są, w ramach poszczególnych administracji osiedla, według poniższego klucza podziałowego tj.:

Poziom pierwszy analityki kosztów – wprost proporcjonalnie do struktury przychodów z eksploatacji lokali mieszkalnych, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, miejsc postojowych, garaży, lokali użytkowych i pożytków ogólno-spółdzielczych, dzierżawy terenów.

Poziom drugi analityki – w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych typów i działalności RSM.

3) **Narzutu kosztów mienia osiedla**.

1. Koszty mienia osiedla stanowią wszystkie nieruchomości zabudowane oraz niezabudowane, budowle, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia, będące własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię, a także tereny służące wszystkim mieszkańcom bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez mieszkańca Spółdzielni.
2. Do kosztów eksploatacji mienia osiedla przeznaczonego do wspólnego korzystania w danym osiedlu zalicza się w szczególności:
   1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym:
      a) utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
      b) drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne, energia elektryczna,
   2) podatek od nieruchomości,
   3) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
   4) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie osiedla przeznaczone do wspólnego korzystania.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie osiedla Spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości budynkowe w obrębie osiedla.
4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie osiedla, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów administracji osiedla, eksploatacji i utrzymania części

RADCA PRAWNY
Karol Róg

wspólnych nieruchomości budynkowych. Podział kosztów eksploatacji mienia osiedla następuje proporcjonalnie do:

struktury przychodów z poszczególnych tytułów tj. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych a w ramach w/w tytułów do powierzchni użytkowej według poniższego wzoru:

$$\frac{\text{Koszty mienia osiedla (zł)}}{\text{Powierzchnia użytkowa lokali (m}^2\text{)}} \quad \text{Roczny koszt przypadający na 1m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ p. u. lokali (zł/m}^2\text{)}}{12 \text{ – m-cy}} \quad \text{Miesięczny koszt przypadający na 1m}^2\text{p. u. lokali (zł/m}^2\text{)}$$

4) Kosztami mediów tj.:

a) dostaw energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
b) dostaw energii cieplnej na cele podgrzania wody,
c) dostaw wody zimnej i odbioru ścieków,
d) wywozu nieczystości stałych i gabarytów,
e) dostaw energii elektrycznej, gazu.

Koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody, odprowadzania ścieków rozlicza się zgodnie z Regulaminem naliczania opłat za media – wodę, energię cieplną, gaz, energię elektryczną w RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

§16

W ramach kosztów eksploatacji występują koszty, dla których ustalana jest odrębna opłata, a mianowicie:

1) odpis na fundusz remontowy,
2) utrzymanie dźwigów,
3) opłata za wywóz odpadów,
4) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz opłata przekształceniowa gruntu,
5) podatek od nieruchomości,
6) konserwacja domofonów,
7) ubezpieczenie majątku Spółdzielni,
8) utrzymania anten zbiorczych,
9) przeglądy wymagane prawem,
10) zryczałtowana opłata za korespondencję,
11) i inne.

§17

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości według zasady memoriału (w myśl art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości).
3. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości budynkowych, zgodnie z Regulaminem Funduszu Remontowego Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

RADCA PRAWNY
Karol Róg

§18

1. Koszty wywozu odpadów ustalane są przez Radę Miasta Gdyni – zgodnie z ustawą z dnia 13.09.1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1439; z późniejszymi zmianami).
2. Koszty wywozu odpadów są ewidencjonowane i rozliczane dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się zgodnie z metodą i stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta Gdyni.

§19

1. Opłaty roczne za wieczyste użytkowanie gruntu określone są w odrębnych przepisach i w formie uchwał Urzędu Miasta Gdyni przekazywane są do Spółdzielni.
2. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu naliczane są od terenów przypisanych danej nieruchomości oraz od gruntów stanowiących mienie osiedla.
3. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ustalane są w oparciu o otrzymane z Urzędu Miasta dokumenty obciążeń dotyczące konkretnych działek gruntu przypisanych do właściwych nieruchomości. Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nie obejmuje właścicieli lokali wyodrębnionych będących współużytkownikami gruntu odnośnie lokalu stanowiącego ich własność, natomiast zobowiązani są oni do pokrywania kosztów wieczystej dzierżawy za grunty stanowiące mienie ogólne Spółdzielni.
4. Obciążenia za opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu poszczególnych lokali niewyodrębnionych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali. Opłata naliczana jest odrębnie dla kosztów przypisanych do nieruchomości i osobno dla gruntów wchodzących w skład mienia ogólno-spółdzielczego.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu wieczystego użytkowania gruntu indywidualnie - opłaty naliczana jest przez Urząd Miasta i dotyczy udziału w gruncie przypadającym na dany lokal.
6. Powyższe zapisy §21 pkt. 5 mają zastosowanie do opłaty przekształceniowej gruntu, określonej w ustawie z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2020, poz. 2040; z późniejszymi zmianami).

§20

1. Stawki podatku od nieruchomości na dany rok ustalane są przez Radę Miasta w formie uchwały. Maksymalne stawki tego podatku wynikają z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
2. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Naliczanie podatku od nieruchomości i gruntu ustala się odrębnie na nieruchomości budynkowe i nieruchomości wspólne w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.
4. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości w dwóch opłatach, tj:

RADCA PRAWNY
Karol Róg

1) jedna z nich dotyczy wyodrębnionego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz częściami wspólnymi i gruntu pod budynkiem przypadającym w udziale na to mieszkanie, którą właściciel odprowadza indywidualnie do Urzędu Miasta.
2) druga dotyczy opłaty podatku od nieruchomości za mienie osiedla, którą właściciel wpłaca do Spółdzielni.

§21

1. Koszty konserwacji domofonów ustala się na podstawie faktur otrzymywanych z firmy, z którą zawarto umowę na konserwację.
2. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości w przeliczeniu na mieszkanie i rozlicza się je na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego, zgodnie z obowiązującą dla danej nieruchomości umową.
3. Osoba, która nie posiada zamontowanego domofonu nie wnosi opłat.

§22

1. Koszty eksploatacji dźwigów w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi obejmują:
   1) zużycie energii elektrycznej,
   2) konserwację i dozór techniczny,
   3) ubezpieczenia,
   4) dewastacje,
   5) inne zależne od potrzeb.
2. Eksploatacja dźwigów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w której występują dźwigi.

§23

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na liczbę osób zamieszkałych w lokalach, w budynkach wyposażanych w dźwigi osobowe.
2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe pobierane są opłaty w następujący sposób:
   1) parter – bez opłat;
   2) pierwsze piętro 50%
   3) kolejne piętra 100% opłaty.

Jeżeli dźwig (na wniosek lokatorów danego budynku) nie zatrzymuje się na pierwszym piętrze wówczas nie pobiera się opłat od tych lokatorów.

§24

1. Plan kosztów eksploatacji dźwigów opracowywany jest na dany rok kalendarzowy i stanowi część składową planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni,
2. Stawki opłat za korzystanie z dźwigów osobowych są ustalane w oparciu o kalkulację sporządzoną na podstawie kosztów zużycia energii elektrycznej przez dźwigi, kosztów nadzoru technicznego, dewastacji, ubezpieczeń i konserwacji.

RADCA PRAWNY
Karol Róż

§25

Koszty utrzymania anten zbiorczych radiowo – telewizyjnych (dotyczą Administracji Osiedla Redłowo-Śródmieście). Opłaty ustalane są na poszczególne lokale mieszkalne korzystające z danej usługi, na podstawie faktur.

§26

Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Koszty gospodarki zasobami Spółdzielni pokrywane są z przychodów uzyskiwanych przez Spółdzielnię. Przychody obejmują w szczególności:

1) opłaty z tytułu korzystania z prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz jego użytkowania,
2) opłaty z tytułu korzystania z zasobów Spółdzielni takich jak: miejsca parkingowe, itp.
3) opłaty z tytułu najmu powierzchni i pomieszczeń oraz innych elementów zasobów Spółdzielni,
4) uzyskanych odsetek za zwłokę w regulowaniu zobowiązań wobec Spółdzielni,
5) przychodów finansowych uzyskanych w wyniku gospodarowania środkami finansowymi Spółdzielni.

§27

1. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynika z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i dotyczy osób wskazanych w § 2 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.

§28

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o rachunek ekonomiczny, a okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustala się dla lokali według faktycznych kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na postawie planu gospodarczego Spółdzielni.
3. Opłata miesięczna za używanie lokalu, ustalona jest w drodze przemnożenia odpowiednich stawek opłat przez stosowane jednostki kalkulacyjne np. m^2 powierzchni użytkowej lokalu, w danej nieruchomości.
4. Obciążanie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte opłatami wnoszonymi przez członków Spółdzielni, mogą być pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej.

RADCA PRAWNY
Karol Róg

§29

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

§30
Ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji

1. Ustalenie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany gospodarcze poszczególnych nieruchomości, uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w których określone są:
   a) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, pomniejszone o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
   b) koszty eksploatacji ogólnego mienia Spółdzielni,
   c) odpis na fundusz remontowy,
   d) koszty niezależne od Spółdzielni (inne niż media).

2. Przyjmuje się zasady ustalania opłat z tytułu użytkowania:
   a) lokali - w wysokości ustalonej przez odpowiednio organy Spółdzielni, nie wyższej niż obciążające je koszty,
   b) dodatkowego pomieszczenia - w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na wniosek danego Samorządu Nieruchomości,
3. Użytkownik zobowiązany jest zgłosić, w terminie 7 dni, Administracji Spółdzielni ilość osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym w celu naliczenia opłat we właściwej wysokości oraz informować o zmianach.
4. Przy ustalaniu opłat za użytkowanie lokalu uwzględnia się zmniejszenie liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym przez okres powyżej 1 miesiąca nieprzerwanej nieobecności, pod warunkiem pisemnego zgłoszenia nieobecności przed opuszczeniem lokalu.
5. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników, w oparciu o kalkulacje zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek ustawowych za opóźnienie.

§31
Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni.

1. Spółdzielnia może uzyskiwać pożytki i inne dochody z:
   1) części wspólnych nieruchomości tj:
      a) z wynajmu pomieszczeń wspólnych (suszarnie, pralnie, strychy, piwnice, korytarze itp.,
      b) z dzierżawy gruntów,
      c) z wynajmu powierzchni na elementach wspólnych budynków,
      d) z innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości.
   2) własnej działalności gospodarczej obejmującej:
      a) wynajem lokali użytkowych i pomieszczeń,
      b) dzierżawę gruntów i terenów niezabudowanych stanowiących mienie wspólne Spółdzielni,
      c) prowadzenie innej działalności gospodarczej w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,

RADCA PRAWNY
Karol Róg

d) inne dochody np. dochody finansowe.

2. Pożytki z części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości, których dotyczą. Przychód uzyskany z pożytków po opodatkowaniu winien być przeznaczony na zmniejszenie stawki opłat eksploatacji lokali członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.
3. Pożytki i inne przychody uzyskane z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu są przeznaczane stosownie do postanowień statutu tylko na rzecz członków Spółdzielni, w szczególności, na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, po podjęciu uchwały o podziale nadwyżki bilansowej przez Walne Zgromadzenie, po uprzednim zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

§32
Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Do sporządzenia kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości opracowuje się roczny plan gospodarczy stosując się do zapisu art. 28 ust. 3 ustawy o rachunkowości oraz art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku od osób prawnych. W tym celu wyszczególnia się:
   1) bezpośrednie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym np.:
      a) środki czystości i materiały do konserwacji bieżącej, materiały biurowe,
      b) usługi zewnętrzne dotyczące utrzymania czystości w nieruchomości oraz utrzymania terenów przy nieruchomościach (odśnieżanie),
      c) pozostałe usługi obce (deratyzacja, czyszczenie przykanalików),
      d) koszty konserwatorów i gospodarzy budynków oraz transportu własnego.

   2) pośrednie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na które składają się koszty mienia osiedla, koszty utrzymania administracji oraz koszty zarządu.

   3) koszty z tytułu: ubezpieczenia majątku, domofony, przeglądów wymaganych prawem i innych.
2. Planowane opłaty na pokrycie mediów oraz pozostałych kosztów niezależnych od Spółdzielni na poszczególne lokale ustalane są według następujących zasad:
   a) opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na pokrycie kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła ustala się i rozlicza zgodnie z regulaminem naliczania opłat za media,
   b) opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się i rozlicza zgodnie z regulaminem naliczania opłat za media,
   c) opłaty na pokrycie kosztów dostawy gazu do lokalu w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze ustala się na podstawie planowanych kosztów dostawy gazu do nieruchomości przypadających na osoby zamieszkałe w lokalu w nieruchomości a następnie rozliczane są na podstawie faktur za zużycie gazu rzeczywiste.
   d) opłaty na pokrycie kosztów wywozu odpadów ustalane są dla lokali mieszkalnych w oparciu o złożone w Urzędzie Miasta deklaracje poszczególnych mieszkańców zgodnie ze stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta Gdyni w zależności od powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego.

RADCA PRAWNY
Karol Róg

e) opłaty na pokrycie podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntu i opłaty przekształceniowej gruntu przypadające na dany lokal ustalone są w sposób wskazany w §19 oraz §20.

PRZEPISY KOŃCOWE

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 106/17-20 wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 27.01.2021 roku.
2. Jednocześnie z dniem 27.01.2021 r. przestaje obowiązywać „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w RSM im. KP w Gdyni" uchwalony Uchwałą RN nr 121/14-17 z dnia 24.02.2016 roku.

SEKRETARZ RN

Zbigniew Polito

PRZEWODNICZĄCA RN

Teresa Jakubowska

Uzgodniono pod względem formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
Karol Róg
27.01.21