

**REGULAMIN**

**ROZLICZANIA KOSZTÓW**

**GOSPODAROWANIA ZASOBAMI**

**MIESZKANIOWYMI I USTALANIA**

**WYSOKOŚCI OPŁAT**

**ZA UŻYWANIE LOKALI**

**MIESZKALNYCH**

**W**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**im. J.I. KRASZEWSKIEGO**

**W SOPOCIE**



## **Rozdział I. Podstawa prawna**

### **§ 1**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222).
3. Obowiązujący Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. J.I. Kraszewskiego w Sopocie.

## **Rozdział II. Zasady ogólne**

### **§ 2**

1. Podstawę rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. W przypadku zaistnienia w ciągu roku istotnych zmian, mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta:
  - a/ planu gospodarczego,
  - b/ rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następnym roku.
5. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
  - a/ eksploatacji podstawowej,
  - b/ centralnego ogrzewania,
  - c/ ciepłej wody,
  - d/ zimnej wody i kanalizacji,
  - e/ eksploatacji dźwigów osobowych,
  - f/ wywozu nieczystości,

- g/ energii elektrycznej,
- h/ podatku od nieruchomości,
- i/ wieczystego użytkowania gruntu,
- j/ ubezpieczenia majątku,
- k/ domofonów,
- l/ funduszu remontowego.

6. Poniesione koszty są podstawą ustalania stawek opłat za lokale.
7. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztów są:
  - metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
  - metr kwadratowy powierzchni gruntu,
  - metr sześcienny dla wskazań urządzeń pomiarowych takich jak wodomierze,
  - kilowatogodzina dla wskazań liczników energii elektrycznej.

### **Rozdział III. Zasady ogólne rozliczania kosztów nieruchomości**

#### **§ 3**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane odrębnie na poszczególne nieruchomości i obejmują:
  - a/ koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
  - b/ koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c/ koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.
2. Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:
  - a/ koszty dostawy energii cieplnej,
  - b/ koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
  - c/ koszty wywozu nieczystości,
  - d/ koszty konserwacji i naprawy domofonów.
3. Sposób rozliczenia ww mediów opisany jest w rozdziale V niniejszego regulaminu.
4. Sposób rozliczenia kosztów konserwacji i naprawy domofonów opisany jest w rozdziale VI niniejszego regulaminu.
5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie poniesione wydatki na utrzymanie części wspólnych danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali, a w szczególności:

- a/ koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku,
  - b/ koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych, itp.,
  - c/ koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
  - d/ koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze),
  - e/ ubezpieczenie nieruchomości,
  - f/ koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią Mieszkaniową,
  - g/ podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - h/ pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości.
6. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości, obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tych nieruchomościach.
7. Sposób rozliczenia kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych opisany jest w rozdziale V niniejszego regulaminu.
8. Sposób rozliczenia kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych opisany jest w rozdziale VII niniejszego regulaminu.
9. Sposób rozliczenia kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią Mieszkaniową opisany jest w rozdziale VIII niniejszego regulaminu.
10. Sposób rozliczenia podatków i opłat publiczno-prawnych opisany jest w rozdziale IX niniejszego regulaminu.
11. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni zalicza się w szczególności:
- a/ koszty utrzymania czystości i konserwacji terenów zielonych, placów zabaw i małej architektury,
  - b/ koszty utrzymania czystości, odśnieżania, konserwacji chodników, ciągów pieszo-jezdnych, ulic wewnętrznych osiedla, ogólnie dostępnych miejsc postojowych,
  - c/ koszty utrzymania, eksploatacji i konserwacji infrastruktury Spółdzielni,
  - d/ koszty energii elektrycznej oświetlenia zewnętrznego,
  - e/ podatki i opłaty publiczno-prawne,

- f/ koszty utrzymania, eksploatacji i konserwacji lokali służących do prowadzenia działalności administracyjnej,
- g/ koszty ubezpieczenia.

12. Koszty mienia Spółdzielni ewidencjonowane są ogólnie dla całego zasobu lokalowego i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ilości metrów kwadratowych (m<sup>2</sup>) powierzchni użytkowej lokali położonych w danej nieruchomości.
13. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, poprzez wnoszenie opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, dotyczy:
- a/ członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
  - b/ osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - c/ członków Spółdzielni będących właścicielami lokali (w tym tych, którzy nabyli prawo własności poprzez ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
  - d/ właścicieli lokali, niebędących członkami Spółdzielni (w tym tych, którzy nabyli prawo własności poprzez ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
  - e/ właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych wyodrębnionych z zasobów Spółdzielni,
  - f/ najemców lokali,
  - g/ osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

## **Rozdział IV. Rozliczanie odpisów na fundusz remontowy**

### **§ 4**

1. Spółdzielnia, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.  
Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.  
Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni, poprzez wnoszenie opłat dotyczy:
- a/ członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
  - b/ osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

- c/ członków Spółdzielni będących właścicielami lokali ( w tym tych, którzy nabyli prawo własności poprzez ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
  - d/ właścители lokali, niebędących członkami Spółdzielni (w tym tych, którzy nabyli prawo własności poprzez ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
  - e/ osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.  
(Stawki te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości).
  4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości.
  5. Koszt remontów mienia Spółdzielni jest ewidencjonowany ogólnie dla całego zasobu lokalowego i rozliczany na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danej nieruchomości.
  6. Koszty Remontów lokali użytkowych w najmie obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tej działalności pomniejszając wynik z działalności gospodarczej.

## **Rozdział V. Rozliczanie kosztów dostawy mediów**

### **1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody**

#### **§ 5**

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku na dzień 31 grudnia, a opłaty z tego tytułu podlegają rozliczeniu po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów c.o. przypadających na lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej na podstawie obciążeń Spółdzielni przez dostawcę energii cieplnej.
3. Na obciążenia za koszty energii cieplnej składają się:
  - a/ opłaty za centralne ogrzewanie (GJ/m<sup>2</sup>),
  - b/ opłaty za przesył (zł/m<sup>2</sup>),
  - c/ opłaty za moc zamówioną (zł/m<sup>2</sup>),
  - d/ uzasadnione inne opłaty za dostawy ciepła.

4. Koszty zużycia ciepłej wody są rozliczane w okresach nie dłuższych niż kwartalnych.
5. Lokale mieszkalne, wyposażone w wodomierze indywidualne, są rozliczane wg faktycznego zużycia ciepłej wody, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy i ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody wynikającej z obowiązujących przepisów.

## 2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków

### § 6

1. Koszty zużycia zimnej i ciepłej wody i kanalizacji są rozliczane w okresach nie dłuższych niż kwartał.
2. Lokale mieszkalne wyposażone w wodomierze indywidualne są rozliczane zgodnie ze wskazaniami wodomierzy. Opłata zaliczkowa przypadająca na dany lokal wynika z iloczynu ilości zimnej wody zużytej w poprzednim okresie rozliczeniowym i ceną za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków (1 m<sup>3</sup>) określoną przez Radę Miasta Sopotu oraz kosztami podgrzania wody.
3. Szczegółowe zasady rozliczania zimnej i centralnej ciepłej wody dostarczanej do mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. J.I. Kraszewskiego w Sopocie stanowią przedmiot Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

## 3. Koszty wywozu śmieci

### § 7

1. Koszty wywozu nieczystości bytowych i wielkogabarytowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Sposób rozliczania powyższej usługi i miesięczne opłaty za nią dla lokali mieszkalnych uzależnione są od aktualnie obowiązujących przepisów ogólnokrajowych regulujących kwestie dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminach wraz z przepisami wykonawczymi obowiązującymi na terenie Gminy Miasta Sopotu.
3. Obliczanie wysokości opłaty za wywóz śmieci dla poszczególnych lokali mieszkalnych dokonywane będzie zgodnie z treścią stosownych uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni podejmowanych w oparciu o aktualne uchwały Rady Miasta Sopotu w tej sprawie.



#### 4. Koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych i oświetlenia zewnętrznego

##### § 8

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia klatek schodowych i piwnic rozliczane są na podstawie odczytu zużycia energii wskazywanego przez liczniki energii elektrycznej znajdujące się na klatkach schodowych.
2. Koszty energii zużywanej do oświetlenia ulic oraz w hydroforniach są ewidencjonowane zbiorczo, natomiast rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
3. Podstawą wyliczenia stawki opłaty za zużycie energii na dany rok do celów określonych w ustępie 1 i 2 jest ubiegłoroczne zużycie energii na te cele i aktualna cena energii elektrycznej. Miesięczna opłata zaliczkowa przypadająca z tego tytułu na dany lokal, wynika z iloczynu kosztu zużycia przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali i powierzchni danego lokalu.

### **Rozdział VI. Koszty konserwacji i naprawy domofonów**

#### § 9

1. Koszty konserwacji i naprawy domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w domofony.
2. Stawka opłat na pokrycie kosztów konserwacji i naprawy domofonów ustalana jest wg rzeczywistych kosztów konserwacji i napraw, w oparciu o zawarte przez Spółdzielnię umowy i jest jednakowa dla każdego lokalu w danej nieruchomości niezależnie od jego powierzchni.
3. Koszt montażu nowych domofonów w danej nieruchomości oraz koszty ich modernizacji obciążają w całości ich użytkowników.
4. Rozliczenie kosztu montażu nowej instalacji następuje w 10 równych miesięcznych ratach, które nie muszą być rozliczone w roku kalendarzowym.

### **Rozdział VII. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów**

#### § 10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi.

Do wydatków tych zalicza się w szczególności:

- a/ koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
  - b/ opłaty za dozór techniczny dźwigów,
  - c/ koszty energii elektrycznej,
  - d/ koszty ubezpieczenia,
  - e/ koszty napraw.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi.
  3. Koszty energii elektrycznej ustalone są na podstawie wskazań podliczników.
  4. Koszty ubezpieczenia odnoszone są proporcjonalnie do poszczególnych nieruchomości oraz kosztów ogólnego zarządzania.
  5. Suma kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów w danym roku oraz powierzchnia lokali obsługiwanych przez dźwigi mierzona w m<sup>2</sup> stanowi podstawę ustalenia miesięcznej stawki za użytkowanie dźwigów dla danego lokalu. Rada Nadzorcza może odrębną uchwałą zróżnicować stawki obowiązujące dla poszczególnych kondygnacji.

## **Rozdział VIII. Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią Mieszkaniową**

### **§ 11**

1. Do ogólnych kosztów zarządzania Spółdzielnią zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników lokali o różnym przeznaczeniu.
2. Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią obejmują m.in.:
  - a/ koszty wynagrodzenia wraz z narzutami, szkoleń, badań lekarskich, koszty bhp, ryczałty samochodowe pracowników i Zarządu,
  - b/ obsługi informatycznej, usług telekomunikacyjnych, pocztowych,
  - c/ prowizje bankowe,
  - d/ koszty materiałów biurowych,
  - e/ koszty utrzymania, amortyzacji, konserwacji, drobnych napraw i wyposażenia budynku administracji,
  - f/ koszty lustracji Spółdzielni, badania sprawozdań finansowych,
  - g/ pozostałe koszty ogólne Spółdzielni, w tym koszty związane z obsługą i utrzymaniem organów Spółdzielni.
3. Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią obciążają koszty gospodarki zasobami lokalowymi i rozliczane są zgodnie ze strukturą sprzedaży danego okresu na lokale mieszkalne i użytkowe.

4. Do ustalenia struktury sprzedaży Spółdzielni zastosowanie mają obowiązujące przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

W strukturze tej spółdzielnia nie uwzględnia: przychodów z tytułu dostawy mediów (działalność tą jest rozliczana bezwynikowo) oraz pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych. Pozostałe przychody operacyjne to głównie jednorazowe wpłaty na pokrycie kosztów procesów sądowych lub inne przychody nie związane z podstawową działalnością Spółdzielni. Przychody finansowe to głównie odsetki od nieterminowych wpłat czynszowych oraz odsetki od lokat bankowych.

## **Rozdział IX. Rozliczanie z tytułu podatków i obciążeń publiczno - prawnych**

### **§ 12**

#### Podatek od nieruchomości

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości w podziale na:
  - a/ podatek od części gruntowej i budynkowej, wchodzącej w skład nieruchomości,
  - b/ inne podatki lokalne.
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonywane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to wzrost ten obciąża tylko ten lokal.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek z tytułu podatku od nieruchomości ustala się w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku od nieruchomości określone przez Radę Miasta Sopotu.
5. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości lokalowej indywidualnie. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
6. Koszty podatku od nieruchomości mienia Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

10  
§ 13

Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonywane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie. Natomiast koszty opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są w sposób określony w ust. 4.
4. Koszty opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących mienie Spółdzielni, stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
5. Wysokość miesięcznych zaliczek w tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów ustala się w oparciu o aktualnie obowiązującą stawkę wynikającą z decyzji o jej wymiarze Prezydenta Miasta Sopotu.

**Rozdział X. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej**

§ 14

1. Opłata z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ustalana jest w oparciu o roczny plan tej działalności zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
2. Koszt działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej oraz sportowej i rekreacyjnej obejmują koszty związane z prowadzeniem, organizacją, obsługą działalności świadczonej na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin.
3. Do kosztów tej działalności zalicza się między innymi:
  - a/ wydatki związane z organizacją imprez,
  - b/ koszty wynagrodzeń wraz z narzutami oraz szkoleń, badań lekarskich i koszty bhp pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
  - c/ koszty obsługi informatycznej i usług telekomunikacyjnych,
  - d/ koszty materiałów biurowych, amortyzacji i wyposażenia pomieszczeń związanych z tą działalnością,

- e/ koszty remontów, konserwacji, drobnych napraw i koszty utrzymania pomieszczeń,
  - f/ inne wydatki związane z prowadzoną działalnością.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną poprzez wnoszenie wyodrębnionej opłaty w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.
  5. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności w przypadku, o którym mowa wyżej.
  6. Przychody z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej mogą być zasilane dodatkowo środkami finansowymi pochodzącymi z dotacji, darowizn, itp.
  7. Nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej może być pokryta z dochodu Spółdzielni z działalności gospodarczej.

## **Rozdział XI. Ustalanie opłat za używanie lokali.**

### **§ 15**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są w sposób umożliwiający ustalenie opłat za użytkowanie poszczególnych lokali z podziałem na:
  - a/ opłaty zależne od Spółdzielni,
  - b/ opłaty niezależne od Spółdzielni.
2. Do opłat zależnych od Spółdzielni zalicza się:
  - 1/ opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym:
    - a/ na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania w częściach przypadających na lokale,
    - b/ na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych;
    - c/ na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
    - d/ na pokrycie kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią,
  - 2/ odpisy na fundusz remontowy,
  - 3/ opłaty za działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

3. Do opłat niezależnych od Spółdzielni zalicza się w szczególności:
  - a/ opłatę za dostawę i zużycie ciepła na cele centralnego ogrzewania,
  - b/ opłatę za dostawę i zużycie ciepła do podgrzania wody użytkowej,
  - c/ opłatę za dostawę i zużycie wody zimnej oraz odprowadzanie ścieków,
  - d/ opłatę za energię elektryczną w częściach wspólnych i oświetlenie terenu,
  - e/ opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - f/ podatek od nieruchomości,
  - g/ opłatę za wywóz śmieci,
  - h/ opłatę za eksploatację i konserwację dźwigów,
  - i/ opłatę za konserwację i naprawę domofonów.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 3 pkt. a – f wnoszone są w formie zaliczek ustalonych na podstawie kalkulacji szczegółowych i podlegają rozliczeniu.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 3 pkt. g – i ustalane są według rzeczywistych kosztów, w oparciu o zawarte przez Spółdzielnię umowy lub odrębne przepisy prawa.

## § 16

1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali mieszkalnych ustalane są corocznie w planie gospodarczym, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali jest kalkulacja kosztów gospodarki zasobami lokalowymi danej nieruchomości, z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego, pożytków uzyskanych z części wspólnych danej nieruchomości oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
3. Stawki eksploatacji za użytkowanie lokali mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
4. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu bez względu na tytuł prawny (akt notarialny, umowa), do dnia fizycznego opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5, ust. 6 i ust. 7.
5. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i przekazania lokalu do Spółdzielni:
  - a/ od 1 do 15 dnia miesiąca – okres naliczeń opłat w pełnej wysokości obejmuje naliczanie do końca miesiąca poprzedzającego przekazanie lokalu;

- b/ od 16 – 30 dnia miesiąca – naliczenie opłat w pełnej wysokości obejmuje naliczenia za cały miesiąc, w którym nastąpiło przekazanie lokalu.  
Przyjmuje się, że każdy miesiąc ma 30 dni.
6. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego od Spółdzielni:
- a/ od 1 do 15 dnia miesiąca – użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia opłaty w pełnej wysokości za cały miesiąc, w którym nastąpiło nabycie lokalu,
- b/ od 16 – 30 dnia miesiąca – użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia opłaty w pełnej wysokości od pierwszego dnia kolejnego miesiąca.  
Przyjmuje się, że każdy miesiąc ma 30 dni.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w wyniku zbycia lub nabycia w sposób inny niż określony w ust. 5 i ust. 6 wnoszenie opłaty za lokal obowiązuje na zasadach określonych w ust. 5 (dotyczy poprzedniego użytkownika) i ust. 6 (dotyczy nowego użytkownika). Wyjątek stanowi rozliczenie kosztów z tytułu zaliczkowo wnoszonych przez zbywcę opłat za wodę, centralne ogrzewanie, gaz, energię elektryczną w częściach wspólnych, które w przypadku braku oświadczeń, o których mowa w ust. 8 rozlicza się do dnia wydania lokalu (data określona w kacie notarialnym lub data zawarcia umowy) do wysokości naliczonych zaliczek z tego tytułu.
8. W przypadku złożenia do Spółdzielni oświadczeń przez strony umowy sprzedaży co do sposobu rozliczenia wnoszonych zaliczek opłat za wodę, centralne ogrzewanie, gaz energię elektryczną w częściach wspólnych postanowienia ust. 7 nie mają zastosowania.

## § 17

1. Opłata miesięczna na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za użytkowanie lokalu określone jest odrębnie dla każdego lokalu, przy uwzględnieniu jego powierzchni użytkowej lub innych jednostek rozliczania, stanowiących podstawę rozliczenia.
2. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych wnoszone są z góry do 15 dnia danego miesiąca.
3. Za opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych solidarnie z użytkownikiem odpowiadają wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w danym lokalu, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych pobierane są bez względu na fakt zamieszkiwania czy zameldowania kogokolwiek w danym lokalu od osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.
6. Opłaty w zakresie zasobów użytkowych wnoszone są w terminach określonych w wystawionych fakturach VAT.
7. Terminem spełnienia świadczenia jest data wpływu należności na rachunek bankowy Spółdzielni lub wpłata w kasie Spółdzielni.
8. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę od pierwszego dnia po terminie wymagalności. Jednak w wypadku dokonania wpłaty do końca danego miesiąca odsetki za opóźnienie płatności nie są pobierane.
9. W przypadku braku możliwości określenia tytułu wpłaty, Spółdzielnia dokonaną wpłatę zaliczy na poczet najdalej wymaganych należności z tytułu:
  - a/ spłaty rat za wodomierz,
  - b/ zaległości w opłatach za lokal, w tym kosztów dodatkowych poniesionych przez Spółdzielnię w związku z powstałymi zaległościami (np.: koszty windykacji, koszty sądowo-komornicze),
  - c/ bieżących opłat za lokal (eksploatacja, fundusz remontowy, ogrzewanie, woda itp.),
  - d/ innych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - e/ naliczonych odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat za lokal.

## **Rozdział XII. Zróżnicowanie wysokości opłaty miesięcznej za używanie lokali.**

### **Zróżnicowanie wysokości opłat ze względu na tytuł prawny do lokalu;**

#### **§ 18**

1. Wysokość opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
2. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gospodarki zasobami lokalowymi, w tym wносить odpis na fundusz remontowy.



3. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ust. 2 bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ust. 2, pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu.
5. Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, jest zobowiązany wnosić opłaty miesięczne jak w ust. 4 bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni. Ponadto jest on zobowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

#### **Opłaty dla osób zajmujących lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu;**

##### **§ 19**

1. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość miesięcznej opłaty w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zajmowanego na podstawie umowy najmu lokalu w zakresie składników opłat, których wysokość ustala Spółdzielnia.
2. Opłaty niezależne od Spółdzielni ustalane są w wysokości rzeczywistych kosztów przypadających na dany lokal.
3. Opłaty dla osób zajmujących lokal mieszkalny bezumownie są ustalane na analogicznych zasadach jak w § 19 pkt. 1 i pkt. 2 .

#### **Opłaty dla osób, które mają zawarte umowy najmu i dzierżawy zasobu użytkowania;**

##### **§ 20**

Najemcy lokali użytkowych, dzierżawcy gruntów i powierzchni reklamowych oraz innych składników zasobu użytkowego są zobowiązani do wnoszenia opłat, zgodnie z zawartą umową, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

## **Rozdział XIII. Zasady rozliczania kosztów ustalonych zaliczkowo.**

### **§ 21**

1. Nadwyżka wynikająca z rozliczenia poszczególnych rodzajów mediów (gdy naliczone zaliczki na poczet opłat bieżących w danym lokalu są większe od rzeczywistych kosztów) jest rozliczana w następujący sposób:
  - a/ na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki,
  - b/ na pokrycie zaległości w innych opłatach związanych z lokalem,
  - c/ na pokrycie bieżących należności związanych z lokalem.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu złożony w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia, nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych. Spółdzielnia w terminie do 14 dni od daty otrzymania wniosku przekaże kwotę nadpłaty na wskazany adres bądź numer konta bankowego. W przypadku nie złożenia wniosku w wyżej wymienionym terminie nadpłata zaliczana będzie na poczet opłat za użytkowanie lokalu. Do czasu pełnego wykorzystania nadpłat użytkownik lokalu nie reguluje bieżącej opłaty za użytkowanie lokalu i nie przysługuje mu roszczenie o zapłatę odsetek.
3. W przypadku niedopłaty (gdy naliczone zaliczki są mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – użytkownik lokalu zobowiązany jest do uregulowania zaległości w terminie do 30 dni od daty wystawienia rozliczenia. Od nieterminowej wpłaty Spółdzielnia naliczy odsetki w ustawowej wysokości. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach. Jeżeli raty zostaną uregulowane terminowo Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek niedopłaty.

## **Rozdział XIV. Postanowienia końcowe.**

### **§ 22**

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą **Nr 50 / 2013 w dniu 17.12.2013 r.** i wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2014 r. i z tym dniem traci moc Regulamin Rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J.I. Kraszewskiego w Sopocie uchwalony w dniu 28 października 2003 r. uchwałą Rady Nadzorczej Nr 26/2003.