

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**  
**i ustalania opłat za używanie lokali**  
**w Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

**ROZDZIAŁ I. PODSTAWY PRAWNE**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
2. Statut Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**ROZDZIAŁ II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o :

1. „Spółdzielni” - rozumie się przez to Konińska Spółdzielnię Mieszkaniową w Koninie.
2. „Nieruchomości mieszkalnej” - rozumie się przez to wyodrębnioną nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym (budynkami mieszkalnymi) wraz gruntem przynależnym do tego budynku, w których określono (potwierdzono) przedmiot odrębnej własności prawomocnymi uchwałami Zarządu Spółdzielni.
3. „Nieruchomości garażowej” - rozumie się przez to zespół garaży wraz z przynależnym gruntem, w których określono przedmiot odrębnej własności prawomocnymi uchwałami Zarządu Spółdzielni.
4. „Nieruchomości wspólnej” - rozumie się grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności ściany nośne, fundamenty, okna, klatki schodowe, kominy, piony wodno - kanalizacyjne, windy, instalacje domofonowe, gazowe, centralnego ogrzewania itp. Należą do niej wszystkie części budynku, które zgodnie z prawomocnymi uchwałami Zarządu Spółdzielni nie stanowią przedmiotu odrębnej własności.
5. „Pomieszczeniach przynależnych” - rozumie się przez to pomieszczenia piwniczne przynależne do lokali, jako ich części składowe zgodnie z prawomocnymi uchwałami Zarządu Spółdzielni określającymi przedmiot odrębnej własności lokali dla nieruchomości przy Aleje 1 Maja 1 i Powstańców Styczniowych 2.
6. „Mieniu Spółdzielni” - rozumie się przez to nieruchomości niezabudowane oraz zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej, społecznej i oświatowo - kulturalnej, administracyjnej i innej.
7. „Pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej” - należy przez to rozumieć dochód netto z części wspólnej danej nieruchomości, służący pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
8. „Pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni” – należy przez to rozumieć pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, które Spółdzielnia osiąga z gospodarowania mieniem Spółdzielni oraz z innej działalności gospodarczej. Pożytki te, zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia przeznacza się w szczególności na : pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, pokrycie wydatków działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 2

1. Dla potrzeb rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyjątkiem kosztów usług komunalnych jako jednostkę rozliczeniową przyjmuje się 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wynikającą z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zalicza się powierzchnię pokoiów, kuchni, łazienki, toalety, przedpokoju. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
2. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie zalicza się powierzchni balkonów, loggi, antresoli, pralni, suszarni, strychów i piwnic z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Piwnice w budynkach przy Aleje 1 Maja 1 i ul. Powstańców Styczniowych 2, nie stanowią części nieruchomości wspólnej i są przynależne do lokali oraz rozliczane łącznie z powierzchnią użytkową tych lokali. Do ustalenia wysokości pożytków z mienia Spółdzielni przypadających na te nieruchomości uwzględniana będzie jedynie powierzchnia użytkowa lokali – bez wliczania powierzchni pomieszczeń przynależnych.

#### § 3

1. Dla potrzeb rozliczania kosztów lokali usługowych jako jednostkę rozliczeniową przyjmuje się 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich znajdujących się pomieszczeń w lokalu, w szczególności przedpokojów, korytarzy, spiżarni oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych. Do powierzchni użytkowej lokali usługowych zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane lub obudowane oraz powierzchnię zajęłą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.  
2. Do powierzchni użytkowej lokali usługowych nie zalicza się powierzchni użytkowej strychów, antresoli, balkonów, tarasów i loggi.

### **ROZDZIAŁ III. ZASADY KWALIFIKACJI KOSZTÓW**

#### § 4

1. Koszty zakupu usług komunalnych dla danej nieruchomości mieszkalnej stanowią :

- 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 2) koszty dostawy zimnej wody oraz koszty odbioru ścieków,
- 3) koszty dostawy gazu,
- 4) koszty wywozu nieczystości stałych.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych stanowią :

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów,
- 2) koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- 3) koszty konserwacji instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej,
- 4) koszty konserwacji instalacji elektrycznej,
- 5) koszty konserwacji instalacji gazowej,
- 6) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- 7) koszty konserwacji – nie wymienione w pkt. 1 – 6 w zakresie należącym do Spółdzielni,
- 8) koszty pomiarów i przeglądów,
- 9) koszty usług kominiarskich,
- 10) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- 11) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków do nieruchomości wspólnej,
- 12) koszty utrzymania czystości i porządku w nieruchomości wspólnej,
- 13) koszty utrzymania terenów zielonych i urządzeń małej architektury,
- 14) udział w kosztach mienia Spółdzielni,
- 15) odpis na fundusz remontowy,
- 16) koszty remontów lokali usługowych w nieruchomości mieszkalnych,
- 17) podatek od nieruchomości oraz opłata z tytułu użytkowania wieczystego,
- 18) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- 19) koszty rozliczania centralnego ogrzewania,
- 20) koszty - w wyjątkowych sytuacjach - nierozliczonych usług komunalnych,
- 21) koszty zarządzania nieruchomością wspólną (koszty obsługi technicznej, koszty obsługi eksploatacyjnej, koszty ogólne Spółdzielni),
- 22) inne, w tym m.in. koszty usług bankowych (prowizja bankowa od opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych), druk książeczek opłat, koszty dezynsekcji i deratyzacji.

#### § 5

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni ewidencjonuje się w podziale na grupy :

- 1) mienie wykorzystywane bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni tj. biura i inne

pomieszczenia gospodarcze - koszty eksploatacji i utrzymania stanowią koszty według specyfikacji zawartej w § 4 ust. 1 i § 4 ust. 2 z wyjątkiem pkt. 15 i 21,

2) lokale usługowe oraz nieruchomości gruntowe przeznaczone do wynajmu lub dzierżawy - koszty eksploatacji i utrzymania stanowią koszty według specyfikacji zawartej w § 4 ust. 1 i § 4 ust. 2 z wyjątkiem pkt. 15,

3) nieruchomości gruntowe przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach mieszkalnych.

#### § 6

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię stanowią:

- 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali, w których prowadzona jest działalność,
- 2) koszty płac wraz z narzutami osób zatrudnionych do prowadzenia tej działalności,
- 3) pozostałe koszty dotyczące bezpośrednio tej działalności.

#### § 7

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości garażowych stanowią:

- 1) koszty energii elektrycznej,
- 2) koszty wywozu nieczystości,
- 3) koszty utrzymania czystości,
- 4) podatek od nieruchomości i opłata z tytułu użytkowania wieczystego,
- 5) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- 6) koszty zarządzania nieruchomością wspólną (koszty obsługi technicznej, koszty obsługi eksploatacyjnej, koszty ogólne).

### **ROZDZIAŁ IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW**

#### § 8

1. Rozliczanie kosztów zakupu usług komunalnych, o których mowa w § 4 ust. 1. :

1) Rozliczanie kosztów dostawy energii ciepłej do budynków i dokonywania rozliczeń centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale określa odrębny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

2) Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odbioru ścieków do budynków i dokonywania rozliczeń na poszczególne lokale określa odrębny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

3) Koszty wywozu nieczystości stałych ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (zgodnie z § 2 ust. 1 ) na nieruchomości mieszkalne, usługowe i nieruchomości garażowe, z zastrzeżeniem że za podstawę ustalania kosztów przypadających na nieruchomości garażowe przyjmuje się 1/10 powierzchni użytkowej garaży. Jako podstawą ustalania kosztów wywozu nieczystości na poszczególne lokale mieszkalne - po odjęciu kosztów lokali usługowych i garaży - przyjmuje się liczbę osób zamieszkałych w danej nieruchomości mieszkalnej lub w kilku nieruchomościach mieszkalnych w przypadku wspólnego rozliczania wywozu nieczystości dla kilku nieruchomości mieszkalnych. W przypadku wykazanego braku osób zamieszkałych w lokalu, do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę w lokalu. Nadwyżka lub niedobór na koniec roku zmniejsza lub zwiększa wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnej.

4) koszty dostarczania gazu (w przypadku braku liczników indywidualnych) rozliczane są w przeliczeniu na osobę zamieszkałą w lokalu, w danej nieruchomości mieszkalnej.

2. Koszty zakupu usług komunalnych i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych, o których mowa w § 4 ust. 1 i 2 ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości mieszkalnej w oparciu o poniesione koszty, na podstawie faktur lub innych dokumentów potwierdzających ich poniesienie.

3. Koszty, o których mowa w ust. 2 rozlicza się proporcjonalnie na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danej nieruchomości mieszkalnej (w nieruchomości przy Aleje 1 Maja 1 i ul. Powstańców Styczniowych 2 powierzchnia użytkowa występuje wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych), z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 17 rozliczane są odrębnie dla lokali mieszkalnych, usługowych oraz garaży, ze względu na zróżnicowane stawki tego podatku :
- 1) dla lokali mieszkalnych koszty rozliczane są proporcjonalnie do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, a w przypadku nieruchomości przy Aleje 1 Maja 1 i ul. Powstańców Styczniowych 2 proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
  - 2) dla lokali usługowych koszty rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni tych lokali. Właściciele lokali o statusie odrębnej własności koszty te, ponoszą bezpośrednio na rzecz właściwego organu podatkowego.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 19 rozlicza się na poszczególne lokale przyjmując liczbę zamontowanych podzielników ciepła w danej nieruchomości mieszkalnej.
6. W przypadku, gdy niemożliwe jest określenie kosztów - przypadających na daną nieruchomość mieszkalną - stanowiących koszty wspólne kilku nieruchomości mieszkalnych, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych nieruchomości mieszkalnych.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów rozliczane są na wszystkie lokale w danej nieruchomości mieszkalnej, w której zainstalowane są dźwigi, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
8. Odpis na fundusz remontowy w nieruchomościach mieszkalnych uchwalany jest przez Radę Nadzorczą na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Spółdzielnia prowadzi szczegółową ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego, odrębnie dla każdej nieruchomości. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada udziały, wpłaty na remonty powinny pokrywać faktyczne ponoszone koszty na tych wspólnotach, do wysokości udziału.
9. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni :
- 1) mienie wykorzystywane bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni stanowi koszt obsługi eksploatacyjnej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Koszty obsługi eksploatacyjnej rozliczane są proporcjonalnie do 1m<sup>2</sup> powierzchni obsługiwanych lokali.
  - 2) mienie przeznaczone do wynajmu lub dzierżawy - koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości i urządzeń stanowią koszty wyszczególnione w § 4 ust. 1 i 2 przypadające na to mienie.
  - 3) mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

## **ROZDZIAŁ V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE**

### **§ 9**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych finansowane są opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w danej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości garażowej finansowane są opłatami pobieranymi od użytkowników garaży w danej nieruchomości.
3. Podstawę do ustalenia wysokości stawek opłat na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości mieszkalnej stanowi plan gospodarczy tej nieruchomości na dany rok, uwzględniający koszty o których mowa w § 4 ust. 2, wynik finansowy roku poprzedniego oraz wynik z pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnej. Plan gospodarczy sporządzany jest w oparciu o koszty poniesione w poprzednim roku obrachunkowym oraz faktyczny i przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów.
4. Podstawę ustalenia wysokości stawek opłat na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości garażowej stanowi plan gospodarczy.
5. Zasady dotyczące ustalania opłat za używanie lokali, których posiadacze ustanowili odrębną własność, stosuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zawarto umowę o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu.
6. Czynsz i opłaty za usługi komunalne dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni, ustalane są przez Zarząd Spółdzielni. Czynsz winien co najmniej pokrywać pełne koszty, o których mowa w § 4 ust. 2, (nie pomniejszane o ewentualne pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej czy też z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni).

7. Odszkodowania za używanie lokali mieszkalnych przez osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu ustalane są przez Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem zasad, o których mowa w ust. 6.
8. Najemcy lokali usługowych i garaży są obowiązani wносить czynsz i inne opłaty wynikające z umów zawartych z nimi przez Zarząd Spółdzielni.
9. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala Zarząd Spółdzielni, zgodnie z odrębnym regulaminem uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
10. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków ustala Zarząd Spółdzielni zgodnie z odrębnym regulaminem uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
11. Opłaty za wywóz nieczystości stałych ustala się w planie gospodarczym na podstawie planowanych kosztów wywozu nieczystości stałych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3.
12. Opłaty na pokrycie kosztów dostarczania gazu (w przypadku braku liczników indywidualnych) ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów dostarczenia gazu zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 4.
13. Opłaty za lokale o statusie spółdzielczych praw do lokali zlokalizowanych we wspólnotach mieszkaniowych ustalane są w oparciu o koszty ponoszone przez właścicieli lokali w danej wspólnocie mieszkaniowej. Stawka opłat za dany lokal winna być zwiększona w związku z dopłatami Spółdzielni do wymiany stolarki okiennej.

## **ROZDZIAŁ VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW I OPŁAT WNOSZONYCH NA POCZET TYCH KOSZTÓW**

### **§ 10**

Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Okres rozliczeniowy określa Rada Nadzorcza.

## **ROZDZIAŁ VII. ZASADY I TERMINY WNOSZENIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

### **§ 11**

1. Obowiązek wnoszenia opłaty z tytułu użytkowania lokalu powstaje z dniem, w którym lokal został podstawiony przez Spółdzielnię do dyspozycji osobie uprawnionej.
2. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło przekazanie wolnego lokalu do dyspozycji Spółdzielni (przekazania kluczy i spisania protokołu zdawczo – odbiorczego).
3. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 20 każdego miesiąca z góry (za dany miesiąc). Opłaty uiszczane są za pełne miesiące.
4. W przypadku zmiany właściciela (użytkownika lokalu) obowiązek wnoszenia opłat przechodzi na nabywcę począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło nabycie lokalu.
5. Od najemców lokali Spółdzielnia pobiera czynsz zgodnie z zawartą umową najmu lokalu.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
7. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, użytkownik i najemca nie mogą, bez zgody Spółdzielni potrącać swoich należności od Spółdzielni, z opłat za używanie lokalu.

## **ROZDZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 12**

1. Traci moc Uchwała nr 91/2006 Rady Nadzorczej Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 5 grudnia 2006 roku w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami

mieszkańcami i ustalania opłata za używanie lokali w Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej" wraz z Regulaminem stanowiącym załącznik do tej Uchwały.

2. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 7 grudnia 2010 r. Uchwałą nr 61/2010 Rady Nadzorczej Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i wchodzi w życie z dniem wejścia w życie powołanej Uchwały z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2011 roku.