

**Tekst ujednolicony**  
**Regulaminu**  
**Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**  
**oraz ustalania opłat za używanie lokali**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku**  
**zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 16/O/2018 z dnia 24 października 2018 r.**  
**uwzględniający zmianę wprowadzoną uchwałą Rady Nadzorczej**  
**Nr 25/O/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r.**

Regulamin został opracowany na podstawie Statutu oraz aktów prawnych związanych z działalnością spółdzielni mieszkaniowych i zawiera uszczegółowienie zasad dotyczących rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych, garaży, nieruchomości wspólnych, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz lokali stanowiących wyodrębnioną własność, oraz ustalania opłat za ich używanie.

**§ 1**

1. Do zasobów mieszkaniowych zalicza się:
  - 1) obiekty budowlane w znaczeniu określonym w ustawie Prawo budowlane wraz z gruntem, związane bezpośrednio i pośrednio z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych lub przechowywania pojazdów mieszkańców,
  - 2) obiekty budowlane w znaczeniu określonym w ustawie Prawo budowlane wraz z gruntem, służące bezpośrednio i pośrednio administrowaniu zasobami wymienionymi w pkt 1.
2. Do zasobów niemieszkaniowych, ale do których mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszy Regulamin zalicza się obiekty budowlane w znaczeniu określonym w ustawie Prawo budowlane wraz z gruntem, o przeznaczeniu innym niż wymienione w § 1 ust. 1.

**§ 2**

Użyte określenia oznaczają:

- 1) **Nieruchomość:** stanowiący odrębny przedmiot własności grunt, a także budynki trwale z gruntem związane, lub części takich budynków, jeśli na mocy szczególnych przepisów stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, wydzielonych przez Spółdzielnię w drodze uchwał podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2) **Część wspólna nieruchomości:** grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli; są to w szczególności: instalacje, kanalizacja, urządzenia dźwigowe, zsypy, itp. Część wspólna nieruchomości powstaje po wyodrębnieniu co najmniej jednego lokalu w danej nieruchomości.
- 3) **Udział w nieruchomości wspólnej:** stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości. Suma udziałów wszystkich właścicieli w danej nieruchomości wynosi 1 (jeden). Składnikami tej sumy są zarówno udziały Spółdzielni jak i udziały właścicieli lokali wyodrębnionych.
- 4) **Koszty zarządu nieruchomością wspólną obciążające właścicieli lokali:** m.in. koszty przypadające na remont i konserwację, dostawę energii cieplnej i elektrycznej, utrzymania wind, zsypów, ubezpieczenia, podatków i innych opłat publiczno-prawnych (jeśli nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali), koszty utrzymania porządku i czystości oraz koszty zarządzania.
- 5) **Mienie Spółdzielni:** mienie, którego Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym, w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lub praw z nią związanych. Mieniem Spółdzielni pozostają w szczególności: grunty i prawo użytkowania wieczystego gruntów, których wyłącznym właścicielem jest Spółdzielnia wraz z istniejącymi na nich zabudowaniami powstałymi z nakładów Spółdzielni, a w przypadku nieruchomości, których Spółdzielnia jest współwłaścicielem, będące jej własnością lokale oraz w odpowiednim udziale grunty i prawo użytkowania wieczystego gruntów wraz z częścią wspólną istniejących na nich zabudowań. Mieniem Spółdzielni są również należące do niej inne, niebędące nieruchomościami, środki trwałe i wyposażenie wyszczególnione w ewidencji środków trwałych i wyposażenia.

### § 3

Fizyczną jednostką rozliczeniową jest:

#### 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:

a) lokali mieszkalnych.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, bądź obudowane.

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

b) lokali użytkowych.

Powierzchnia lokalu użytkowego jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, jak: przedpokoje, korytarze, łazienki, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice, komórki itp. z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.

c) garaży

#### 2) osoby zamieszkałe w mieszkaniu:

Przez osoby zamieszkałe rozumie się wszystkie osoby zameldowane na stałe lub czasowo oraz przebywające przez okres dłuższy niż 1 miesiąc.

Istnieje możliwość udowodnienia, że osoby zameldowane nie zamieszkują w danym lokalu.

W takim przypadku osoby te od miesiąca następnego po miesiącu powiadomienia Spółdzielni nie są uwzględniane przy obciążaniu kosztami lokalu.

Obowiązek pisemnego udowodnienia o niezamieszkiwaniu danej osoby spoczywa na uprawnionym użytkowniku lokalu.

Niezależnie od okresowych nieobecności lub wymeldowań, do naliczania kosztów przyjmuje się co najmniej 1 osobę.

#### 3) lokale:

Przez lokal rozumie się prawnie i technicznie samodzielny lokal o charakterze mieszkalnym lub użytkowym.

### § 4

Spółdzielnia, z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarządza własnymi lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami a w oparciu o podpisane umowy notarialne lub z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi.

### § 5

1. Podstawą prowadzenia działalności Spółdzielni są plany gospodarczo-finansowe, uchwalane przez Radę Nadzorczą.
2. Dla każdej nieruchomości obejmującej lokale mieszkalne, garaże i spółdzielcze własnościowe lokale użytkowe Zarząd prowadzi odrębnie:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego, o którym mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Przez rozliczenie kosztów rozumie się zestawienie poniesionych w danym okresie rozliczeniowym kosztów i pobranych na ich pokrycie przychodów, czego efektem jest:
  - 1) ustalenie wysokości niedoboru przychodów w przypadku, gdy wystąpiły koszty wyższe niż przychody pobrane na ich pokrycie,
  - 2) ustalenie wysokości nadwyżki przychodów w przypadku, gdy wystąpiły koszty niższe niż przychody pobrane na ich pokrycie.
4. Rozliczenie kosztów w Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego z wyjątkiem kosztów zużycia wody, które rozliczane są na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku.
5. Jeżeli w trakcie roku obrotowego zajdą zmiany w gospodarce Spółdzielni uzasadniające

zmiany wysokości ponoszonych kosztów to Rada Nadzorcza może uchwalić korektę tych planów oraz wymiaru opłat.

6. Spółdzielnia prowadzi działalność podstawową bezwynikowo – nienastawioną na zys. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na ich pokrycie zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
7. Wynik rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni za dany rok kalendarzowy uwzględniany jest przy ustalaniu wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych i garaży w roku następnym.
8. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą, której celem jest osiągnięcie zysku.

#### § 6

1. Koszty przewidywane lub ponoszone, które można zaewidencjonować na konkretne nieruchomości na podstawie dokumentów rozliczeniowych, stanowią koszty bezpośrednie.
2. Koszty przewidywane lub ponoszone, których nie można zaewidencjonować na konkretne nieruchomości, stanowią koszty pośrednie.
3. Wszystkie tereny zielone i utwardzone w nieruchomościach z budynkami mieszkalnymi, garażami i lokalami użytkowymi własnościowymi (lub z odrębną własnością) przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby posiadające lokale lub zamieszkałe w tych budynkach.
4. Koszty eksploatacji nieruchomości, wymienione w ust. 3, dotyczące obsługi tych terenów tj. oświetlenia, utrzymania czystości, utrzymania zimowego oraz utrzymania zieleni niskiej stanowią wspólne koszty wszystkich tych nieruchomości i stanowią koszty pośrednie tych nieruchomości.

### **Zasady rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości**

#### § 7

Kosztami eksploatacji nieruchomości są wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie związane z zarządzaniem nieruchomościami, koszty konserwacji i utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym, a w szczególności są to koszty:

- 1) utrzymania czystości i porządku w budynkach w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- 2) płac z narzutami pracowników Spółdzielni,
- 3) materiałów zużywanych na potrzeby eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 4) konserwacji i bieżącej obsługi technicznej budynków i instalacji oraz wyposażenia nieruchomości,
- 5) obsługi i konserwacji domofonów,
- 6) przeglądów okresowych,
- 7) usług kominiarskich (przeglądy i czyszczenie),
- 8) monitoringu i ochrony,
- 9) energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia nieruchomości Spółdzielni i napędu urządzeń technicznych w nieruchomościach,
- 10) opłat urzędowych dotyczących zarządzania nieruchomością,
- 11) ubezpieczenia,
- 12) utrzymania czystości i porządku na terenach zielonych i utwardzonych,
- 13) utrzymania zieleni niskiej i wysokiej,
- 14) utrzymania zimowego wokół budynków i na terenach nieruchomości,
- 15) usług pogotowia technicznego,
- 16) energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia osiedla,
- 17) utrzymania mienia Spółdzielni,
- 18) inne niewymienione wyżej koszty bezpośrednie lub pośrednie, niezbędne do prawidłowego zarządzania i utrzymania nieruchomości w należytym stanie.

#### § 8

1. Koszty bezpośrednie eksploatacji nieruchomości obciążają wprost każdą nieruchomość.
2. Koszty pośrednie eksploatacji i ogólnozakładowe w pierwszej kolejności rozlicza się w podziale na koszty związane ze sprzedażą opodatkowaną i zwolnioną. Rozliczenie to następuje na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych tj. koszty danych działalności ustala się w stosunku w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Przyporządkowane do działalności zwolnionej koszty pośrednie

i ogólnozakładowe rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni wszystkich lokali generujących przychody zwolnione.

## § 9

1. Koszty eksploatacji ustalane są w ramach planów gospodarczo-finansowych w oparciu o dane historyczne, wskaźniki ekonomiczno-finansowe, ceny urzędowe, przewidywane lub zaplanowane zdarzenia gospodarcze.
2. Na pokrycie kosztów eksploatacji przeznaczona jest opłata eksploatacyjna, której stawka ustalana jest na podstawie przewidywanych do poniesienia kosztów eksploatacji dla danej nieruchomości.
3. Istnieje możliwość zastosowania odrębnej stawki eksploatacyjnej na pokrycie określonej grupy kosztów.

### **Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania, niektórych kosztów eksploatacyjnych, kosztów związanych ze zużyciem, kosztów pozostałych operacyjnych i finansowych oraz strat nadzwyczajnych**

## § 10

W ramach zarządzania zasobami wymienionymi w § 1 Regulaminu, poza kosztami wymienionymi w § 7, Spółdzielnia ponosi następujące koszty:

### **I. Odpisy na fundusz remontowy**

1. Spółdzielnia, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tworzy fundusz remontowy. W ramach ustalonych przez Radę Nadzorczą stawek odpisów na fundusz remontowy mogą występować stawki opłat na:
  - 1) fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych,
  - 2) fundusz remontowy garaży,
  - 3) fundusz remontowy lokali użytkowych własnościowych,
  - 4) fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób korzystających z lokali bez tytułu prawnego.
3. Właściciele lokali rezygnujący z członkostwa w Spółdzielni oraz spadkobiercy członków Spółdzielni, którym przysługiwała ekspektatywa ustanowienia prawa odrębnej własności lokali, którzy nie nabyli członkostwa w Spółdzielni, mogą zostać obciążeni kosztami finansowania programów remontowych z wyłączeniem prawa do korzystania z pożytków z mienia Spółdzielni, które przysługują tylko członkom.
4. Ewidencja kosztów remontów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. W przypadku remontów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania lub dotyczących kilku nieruchomości (np. remont drogi osiedlowej) i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych na rzecz każdej nieruchomości, koszty te dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
6. W przypadku remontu zasobów należących do mienia Spółdzielni, koszty remontu lub modernizacji mogą zostać pokryte z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.
7. Szczegółowe zasady planowania nakładów remontowych zawarte są w „Regulaminie tworzenia funduszu remontowego, planowania remontów i modernizacji zasobów oraz określenia sposobu ich finansowania”.

### **II. Indywidualne zużycie zimnej wody i odprowadzania ścieków**

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalane są w oparciu o wodomierze główne zainstalowane w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni dokonywanych przez dostawcę wody. Przyjmuje się, że ilość zużytej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.
2. Jednostką rozliczeniową jest m<sup>3</sup> zużytej wody.
3. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obciążają poszczególne lokale:
  - 1) wyposażone w wodomierze – według wskazań wodomierzy,
  - 2) niewyposażone w wodomierze – według ryczałtu w m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc.
4. Dla lokali wyposażonych w wodomierze, koszty zużytej wody wraz z odprowadzaniem ścieków, ustala się jako iloczyn sumy zużytej wody zimnej i wody zużytej do podgrzania, mierzonej w m<sup>3</sup> oraz obowiązującej ceny 1m<sup>3</sup> wody wraz z kosztami ścieków.

5. Dla lokali niewyposażonych w wodomierze, koszty zużytej wody wraz z odprowadzaniem ścieków ustala się jako iloczyn wody zimnej i wody do podgrzania wynikającej z ryczałtu ustalonego dla tych lokali oraz obowiązującej ceny 1m<sup>3</sup> wody wraz z kosztami ścieków i liczby osób zamieszkających w danym lokalu.
6. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania powyższych kosztów zawarte są w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle Młodych w Gdańsku”.

### **III. Koszty podgrzania wody**

1. Koszty podgrzania wody obciążają poszczególne lokale:
  - 1) wyposażone w wodomierze ciepłej wody – według wskazań wodomierzy,
  - 2) niewyposażone w wodomierze ciepłej wody – według ryczałtu w m<sup>3</sup>/osobę zamieszkałą w danym lokalu.
2. Stawka jednostkowa za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody jest ilorazem kosztu poniesionego na podgrzanie wody w danym budynku (węźle) i sumy zużycia ciepłej wody, wykazanego na wodomierzach indywidualnych oraz zużycia naliczonego według ryczałtów.
3. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania niniejszych kosztów zawarte są w "Regulaminie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz rozliczania kosztów podgrzania wody mieszkań i lokali użytkowych."

### **IV. Koszty energii cieplnej przeznaczonej na cele centralnego ogrzewania**

1. Do rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania przyjmuje się wynikający z wystawionych przez dostawcę ciepła faktur koszt zużytej energii cieplnej w danym budynku (węźle) ustalony w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych w okresie rozliczeniowym pomniejszony o koszt energii cieplnej zużytej do podgrzania wody.
2. Koszty te dzielą się na:
  - 1) koszty stałe – obejmujące koszty dostawy energii cieplnej ponoszone na poszczególnych węzłach ciepłych wynikające z umowy (taryfy dostawców ciepła) – zależne od wielkości zamówionej mocy grzewczej (MW) i ceny 1 MW,
  - 2) koszty zmienne – wynikające z ilości pobranego przez budynek ciepła rejestrowanego przez ciepłomierz.
3. W dokumencie rozliczenia indywidualnego kosztów energii cieplnej (kosztów zmiennych) uwzględniane są koszty obsługi i koszty rozliczania. Koszty te obciążają użytkowników lokali, których ta usługa dotyczy.
4. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania powyższych kosztów zawarte są w „Regulaminie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle Młodych w Gdańsku”
5. Stawka opłaty na pokrycie kosztów jest ilorazem średniego miesięcznego kosztu zużycia ciepła w danym lokalu ustalonym na podstawie rozliczenia zgodnie z wymienionym regulaminem w pkt 4 i powierzchni użytkowej tego lokalu.
6. Ustalenie wysokości stawek opłat za centralne ogrzewanie nie wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

### **V. Wywóz nieczystości**

1. Na koszty wywozu nieczystości składają się ponoszone przez Spółdzielnię koszty opłat pobieranych przez Gminę za wywóz, składowanie i utylizację nieczystości na wysypisku.
2. Wysokość opłat uchwała Rada Miasta Gdańska.
3. Jednostką rozliczeniową kosztu jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

### **VI. Podatek od nieruchomości**

1. Podatek od nieruchomości ewidencjonowany jest odrębnie dla każdej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.
2. Nośnikiem kosztów jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Podatek od nieruchomości od lokali – zajmowanych na zasadach własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu, użytkowanych bezumownie, części wspólnych budynków oraz od gruntu znajdującego się w granicach poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych ustalany jest łącznie dla lokali mieszkalnych i określany dla każdego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.
4. Podatek od nieruchomości od garaży – zajmowanych na zasadach własnościowego prawa

do lokalu oraz od gruntu znajdującego się w granicach poszczególnych nieruchomości garażowych, ustalany jest łącznie dla danej nieruchomości i określany dla każdego garażu proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.

5. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost opłat podatku od nieruchomości to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
6. Podatek od nieruchomości od lokali stanowiących odrębną własność oraz od gruntu i części wspólnych w budynkach w odpowiednim udziale uiszczany jest indywidualnie przez właścicieli tych lokali na rzecz Gminy, zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalanymi przez Radę Miasta.
7. Podatek od nieruchomości od zasobów zlokalizowanych poza nieruchomościami zajmowanymi przez lokale, niezwiązanych z działalnością gospodarczą, a służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (drogi, chodniki, tereny zielone), rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, garaży i spółdzielczych lokali użytkowych i pokrywany przychodami z opłaty eksploatacyjnej.
8. Podatek od nieruchomości zasobów związanych z działalnością gospodarczą obciąża koszty tej działalności.

## **VII. Wieczyste użytkowanie gruntu**

1. Koszty opłat za użytkowanie wieczyste gruntów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.
2. Nośnikiem kosztów jest 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
3. Koszt opłat za użytkowanie wieczyste gruntów może być pokrywany przychodami z tytułu opłaty eksploatacyjnej.
4. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, na których znajdują się lokale stanowiące odrębną własność, uiszczane są przez właścicieli tych lokali na rzecz Gminy, zgodnie z obowiązującymi stawkami ustalonymi przez Prezydenta Miasta Gdańska.
5. Koszt opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zlokalizowanych poza nieruchomościami zajmowanymi przez lokale, nie związanych z działalnością gospodarczą, a służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (drogi, chodniki, tereny zielone), rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, garaży i spółdzielczych lokali użytkowych.
6. Koszt opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów związanych z działalnością gospodarczą obciąża koszty tej działalności.

## **VIII. Energia elektryczna**

1. Koszty dotyczą zużycia energii elektrycznej przez użytkowników lokali korzystających ze wspólnego licznika (nieposiadających podliczników).
2. Nośnikiem kosztu jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wysokość miesięcznej stawki za energię elektryczną zużywaną w poszczególnych lokalach ustalana jest jako iloraz szacowanych rocznych kosztów energii elektrycznej oraz metrażu powierzchni użytkowej tych lokali i ilości miesięcy w okresie rozliczeniowym. Okres rozliczeniowy ma 12 miesięcy i trwa od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego ustalany jest rzeczywisty koszt przypadający na każdy lokal w oparciu o faktycznie poniesione koszty oraz metraż powierzchni użytkowej w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego. Każdy lokal (nieposiadający podlicznika) jest obciążany lub uznawany różnicą pomiędzy wartością naliczonych obciążeń a rzeczywistymi przypadającymi na nie kosztami, co ewidencjonowane jest na dotyczącym go koncie rozrachunkowym.
5. Niedopłaty winny być przez właścicieli dopłacone, zaś nadpłaty mogą być przez Spółdzielnię zwrócone lub zaliczone na pokrycie należności dla Spółdzielni.
6. Koszt energii elektrycznej zużytej przez lokale wyposażone w podliczniki na podstawie ich wskazań jest refakturowany na ich właścicieli po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## **IX. Dostawa gazu**

1. Koszty dotyczą dostawy gazu do budynków z centralnym gazomierzem nieobjętych systemem opomiarowania indywidualnego w lokalach mieszkalnych. Koszty obejmują kwoty za zużyty gaz, opłatę abonamentową, opłaty przesyłowe: stałą i zmienną, wynikające z obciążeń Spółdzielni dokonywanych przez dostawcę gazu. Koszty rozliczane są na te nieruchomości, w których znajduje się centralny gazomierz.

2. Nośnikiem kosztu jest osoba zamieszkująca w danym lokalu.
3. Wysokość miesięcznej stawki za gaz ustalana jest jako iloraz szacowanych rocznych kosztów zakupu gazu oraz ilości osób zamieszkujących w danej nieruchomości i ilości miesięcy w okresie rozliczeniowym. Okres rozliczeniowy ma 12 miesięcy i trwa od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego ustalany jest rzeczywisty koszt przypadający na każde mieszkanie w oparciu o faktycznie poniesione koszty oraz sumę osób zamieszkających w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego. Każde mieszkanie jest obciążane lub uznawane różnicą pomiędzy wartością naliczonych obciążeń a rzeczywistymi przypadającymi na nie kosztami, co ewidencjonowane jest na dotyczącym go koncie rozrachunkowym.
5. Niedopłaty winny być przez właścicieli mieszkań dopłacone, zaś nadpłaty mogą być przez Spółdzielnię zwrócone lub zaliczone na pokrycie należności dla Spółdzielni.

#### **X. Koszty ogólnozakładowe**

1. Koszty ogólnozakładowe obejmują wszelkie koszty rodzajowe ogólnych komórek funkcjonalnych zarządu Spółdzielni. Są to koszty dotyczące zarządzania Spółdzielnią, jako określoną całością, oraz koszty związane z utrzymaniem komórek ogólnego przeznaczenia (np. koszty utrzymania biura, magazynów, wynagrodzenia z narzutami pracownikami administracyjnymi, materiały i sprzęt biurowy, obsługa prawna, amortyzacja itp.).
2. Kosztów tych nie można przyporządkować bezpośrednio do danej działalności Spółdzielni. Podział kosztów ogólnozakładowych na poszczególne rodzaje działalności następuje na podstawie wskaźnika ustalonego jako iloraz przychodu z danej działalności do sumy przychodów całkowitych.
3. Wyliczony narzut kosztów ogólnozakładowych doliczany jest do kosztów pośrednich i przyporządkowany na zasadach opisanych w § 8 Regulaminu.

#### **XI. Pozostałe koszty operacyjne, finansowe i straty nadzwyczajne**

Pozostałe koszty operacyjne, finansowe oraz straty nadzwyczajne obciążają wynik z działalności gospodarczej, pozostałej operacyjnej i finansowej.

#### **§ 11**

1. Na pokrycie kosztów, osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokalu, właściciele oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą opłaty.
2. Za koszty niezależne od Spółdzielni uznaje się koszty:
  - wody,
  - gazu,
  - energii cieplnej (stałe i zmienne) na ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - gospodarowania odpadami,
  - podatku od nieruchomości,
  - wieczystego użytkowania gruntu,
  - energii elektrycznej.
3. Stawki opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni zatwierdza Zarząd.
4. Za koszty zależne od Spółdzielni uznaje się:
  - wszystkie pozostałe koszty eksploatacyjne, pozostałe operacyjne oraz finansowe, na których pokrycie przewidziana jest opłata eksploatacyjna,
  - koszty remontowe realizowane zgodnie z planami remontowymi, na których pokrycie przewidziana jest opłata na fundusz remontowy.
5. Stawki opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 12**

1. Rozliczenia dokonywane są w okresach przewidzianych w odrębnych regulaminach, a w przypadku gazu i energii elektrycznej w okresach rocznych.
2. Różnice wynikające z ostatecznego rozliczenia poniesionych kosztów i wnoszonych opłat w sposób bezpośredni regulowane są w przypadku rozliczenia kosztów wody, centralnego ogrzewania, gazu i energii elektrycznej w lokalach wyposażonych w liczniki.
3. Niedopłaty winny być przez właścicieli lokali dopłacone. Nadpłaty, w przypadku braku odmiennej dyspozycji uprawnionego mieszkańca, Spółdzielnia w pierwszej kolejności zalicza

na pokrycie nieuregulowanych względem Spółdzielni należności.

4. Pozostałe koszty dotyczące nieruchomości jak i przychody na ich pokrycie, poprzez konto „rozliczenia międzyokresowe”, zwiększają odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym i wpływają na wysokość stawki eksploatacyjnej w tym okresie.

#### § 13

1. Najemcy lokali użytkowych i mieszkaniowych oraz najemcy (dzierżawcy) terenu (gruntów) i powierzchni reklamowych, wnoszą opłaty w wysokościach określonych w zawartych umowach.
2. Wysokość stawek czynszu umownego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla poszczególnych lokali użytkowych i mieszkalnych, terenów oddanych w najem (dzierżawę), powierzchni reklamowych ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 14

1. Koszty eksploatacji lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni mogą być pomniejszone o kwotę zysku z działalności gospodarczej, pozostałej operacyjnej, finansowej lub z operacji nadzwyczajnych przypadającą na daną nieruchomość.
2. Jednostką rozliczeniową zysku jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zasobów.

#### § 15

W przypadkach szczególnych, nie objętych niniejszym Regulaminem, decyzję w sprawie sposobu postępowania i rozliczenia podejmuje Zarząd Spółdzielni.