

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH
Z CZŁONKAMI, WŁAŚCICIELAMI I NAJEMCAMI
LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**

**Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej
w Pleszewie**

Tekst jednolity z dnia 20.11.2025 r.



SPIS TREŚCI :

<u>Zasady ogólne</u>	3
<u>Zasady ustalania i rozliczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości</u>	4
<u>Zasady rozliczania i ustalanie opłat obowiązujących członków Spółdzielni, właścicieli i najemców lokali</u>	11
<u>Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości</u>	14
<u>Rozliczenie kosztów energii cieplnej</u>	20
<u>Rozliczenie dostaw wody oraz odprowadzenia ścieków</u>	20
<u>Rozliczanie pozostałych kosztów- wymiany i legalizacji wodomierzy, domofonów, sprzętania klatek</u>	21
<u>Koszty eksploatacji garaży</u>	21
<u>Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali</u>	22
<u>Postanowienia końcowe</u>	24

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. „ Prawo Spółdzielcze” (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r.Nr 119, poz.1116 z późniejszymi zmianami)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Pleszewie z dnia 17 maja 2018r.

Określenia, definicje i skróty użyte w Regulaminie:

1. uosm.-, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych”
2. uopdop –, Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych”
3. Dz.U. - Dziennik Ustaw
4. G.Z.M. - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi
5. uor. - Ustawa o Rachunkowości
6. U M i G – Urząd Miasta i Gminy
7. U.G. – Urząd Gminy
8. ZUS – Zakład Ubezpieczeń Społecznych
9. p.uż. -powierzchnia użytkowa
10. Pożytki – wynikają z innej działalności gospodarczej Spółdzielni i są przychodami. Pożytki z nieruchomości wspólnej uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunt, oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości i są to :
 - dochody z wynajmu powierzchni na reklamy (ściany, ogrodzenia),
 - najem piwnic dodatkowych,
 - najem miejsc na anteny telefonii komórkowej i satelitarnej,
 - dzierżawa gruntu,
 - inne.

ROZDZIAŁ I **Zasady ogólne**

§1

1.Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- a) eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych
- b) dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody
- c) dostawy wody i odprowadzenia ścieków
- d) opłaty za wymianę i legalizację wodomierzy
- e) opłaty za konserwację domofonów
- f) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- g) odpisu na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych
- h) innymi niezależnymi od Spółdzielni (np. ubezpie. mieszkań przy czynszu)

2. Regulamin ustala:

- a) zasady tworzenia i wydatkowania środków na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości
- b) obowiązki Spółdzielni i właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu.

§2

Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy.

§3

Podstawą do rozliczeń kosztów jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§4

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest 1 m² powierzchni użytkowej , jedna osoba, lokal i wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 5

1. Koszty eksploatacji zasobów rozliczane są w układzie istniejących osiedli wspólnie, w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Nieruchomościami rozliczeniowymi są :

- Pleszew ul. M. Reja 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,10,
- Pleszew ul. Kochanowskiego 1, 3, 5
- Pleszew ul. Modrzewskiego 1
- Pleszew ul. Mieszka I 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,21,22,23,24
- Pleszew ul. B. Krzywoustego 5, 9,13,15
- Pleszew ul. Grunwaldzka 1 i 3
- Pleszew ul. Wojska Polskiego 41
- Pleszew ul. Zielona 1 i 2 Wierzbowa 1
- Pleszew ul. Lipowa 1, 3, 5
- Pleszew ul. Poznańska 57
- Pleszew ul. Kochanowskiego 2
- Pleszew ul. Kochanowskiego 4
- Pleszew ul. Sienkiewicza 6
- Pleszew ul. domki jednorodzinne ul. M.Reja 11,13, ul. Lipowa 5a-5e
- Chocz ul Staszica 1b
- Gołuchów ul. Gorgolewskiego 1

§ 6

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy (z wyjątkiem balkonów, pralni, suszarni, strychów i piwnic).

§ 7

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 190 cm.

§ 8

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 190 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

§ 9

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, oraz pomieszczeń przynależnych. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np. wspólne węzły sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 10

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu jeśli wysokość pomieszczenia jest wyższa niż 140 cm.
2. Do piwnic o wysokości do 220 cm stosuje się opłaty eksploatacyjne obniżone o 50% obowiązującej stawki za lokal użytkowy.

§ 11

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów określa się wg zapisów w księgach wieczystych.

ROZDZIAŁ II

Zasady ustalania i rozliczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 12

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez :
 - wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
 - uzyskane korzyści i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków Spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 uosm. oraz Statucie § 139 i dotyczą :

- członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
- osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
- członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

3. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych mają obowiązek

pokrywania kosztów związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.

4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mają obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.

5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mają obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.

6. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni, mają obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.

7. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmuje także:

- najemców lokali, zgodnie z umową,
- osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

§ 13

1. Ustalenie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany gospodarcze poszczególnych nieruchomości, uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w których określone są:

- koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- koszty eksploatacji ogólnego mienia Spółdzielni,
- odpis na fundusz remontowy,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej pomniejszone o:
 - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

**Tabela 1. Koszty eksploatacji podstawowej i opłaty na ich pokrycie- nieruchomość nr
p. uż.....m²**

L.P.	Wyszczególnienie	Koszty zł /.....rok	Członko-wie p.uż m ²	Nie członko-wie p.uż m ²	Właści- ciele członko-wie p.uż m ²	Właści-ciele nie.człon- kowie p.uż m ²	Najemcy p.uż m ²	Podstawa do określenia kosztu
1	Podatek od nieruchomości				0	0		Deklaracja
2	Wieczyste użytkowanie gruntu				0	0		Dokument urzędu
3	Usługi porządkowe w budynkach i terenach związanych z budynkami							Faktury
4	Konserwacje i drobne naprawy oraz przeglądy techniczne							Faktury
5	Energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice)							Faktury
6	Utrzymanie zieleni przy budynkach							Faktury
7	Ubezpieczenie budynków							Polisa bezp.
8	Dezynfekcja, deratyzacja, itp.							Faktura
9	Koszty ogólne zarządu							Klucz podziałowy, PK
10	Koszty ogólne mienia SM					0		Klucz podziałowy, PK
11	Koszty ogólne mienia osiedla							Klucz podziałowy, PK
12	Działalność społeczna oświatowa i kulturalna			0		0		Klucz podziałowy, PK
13	Pozostałe koszty eksploatacji							Faktura
14	Razem koszty nieruchomości							XXXXXXXX
15	Pożytki z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 uosm)						0	Uchwała Walnego Zgromadzenia
16	Pożytki i przychody z własnej działalności (art.5 ust. 2 uosm)			0		0	0	Uchwała Walnego Zgromadzenia
17	Razem koszty do rozliczenia 14- (15+16)							XXXXXXXX
18	Opłata zł. / m ² p.uż.							XXXXXXXX
19	Fundusz remontowy-odpis (art.6 ust3 uosm) zł/ m ² p.uż.							Uchwała Rady nr...

Pozycja 17 zostanie skorygowana o wynik wg. art.6 ust. 1 usm poprzez zwiększenie kosztów lub przychodów do rozliczenia

R. H. S. Q.

2. Sposób na określenie wysokości opłat wnoszonych przez poszczególne grupy użytkowników, odzwierciedla Tabela 1 „Koszty eksploatacji podstawowej i opłaty na ich pokrycie- nieruchomość nr o p. uż.....m²gdzie „0” - oznacza, że dana grupa użytkowników lokali nie uczestniczy w kosztach lub pożytkach.

3. Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni następuje w oparciu o art.15 ust.2 i 2a uopdop, który mówi że:

- Ust.2 Jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, których dochód podlega opodatkowaniu, oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przychodów przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

-Ust.2a Zasadę, o której mowa w ust.2 stosuje się również w przypadku, gdy podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których część dochodów nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo jest zwolniona z tego opodatkowania; w takim przypadku przepis art.7 ust.3 pkt. 3 stosuje się odpowiednio.

Tabela 2. Podstawa do określenia kosztów ogólnych spółdzielni mieszkaniowej.

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa do określenia kosztu
1	Koszty osobowe (wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia)	Listy płac, deklaracje ZUS
2	Szkolenia	Faktury
3	Podróże służbowe	Delegacje
4	Ryczałty z tytułu używania samochodów prywatnych do celów służbowych	Umowy cywilnoprawne
5	Materiały biurowe	Faktury
6	Prenumeraty i wydawnictwa	Faktury
7	Usługi informatyczne	Faktury
8	Usługi telekomunikacyjne	Faktury
9	Usługi prawne, księgowość itp.	Faktury
10	Amortyzacja (komputery, programy komputerowe, licencje itp.)	Polecenia księgowania (wg. planu amortyzacyjnego.)
11	Koszty biura zarządu w tym: podatek od nieruchomości, podatek za wieczyste użytkowanie gruntu, ochrona obiektu, konserwacje i naprawy, amortyzacja, remonty, zużycie energii elektrycznej, zużycie energii cieplnej, zużycie wody, pozostałe koszty, ubezpieczenie	Deklaracja, informacja Urzędu Miasta i Gminy, Urzędów Gminnych Polecenie księgowania (wg. planu amortyzacyjnego) Faktury, Polisa.
12	Pozostałe koszty (konserwacja, ksero itp.)	Faktury
13	Prowizje bankowe	Wyciągi bankowe
14	Usługi pocztowe	Faktury
15	Usługi poligraficzne	Faktury
16	Razem	xxxxxxxxxxxxx

Tabela 3. Sposób obliczenia struktury przychodów w celu podziału kosztów ogólnych na poszczególne działalności

Lp.	Rodzaj przychodu	kwota	Struktura przychodów %	Koszty ogólne na poszczególne działalności
1	Oplaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości			
2	Przychody z najmu lokali użytkowych			
3	Zarządzanie Wspólnotami			
4	Sprzedaż usług remontowych			
5	Pozostała działalność			
6	Przychody wewnętrzne			
7	Razem przychody do rozliczenia kosztów ogólnych		100	
8	Przychody wyłączone z podstawy do rozliczenia kosztów ogólnych: pozostałe przychody operacyjne, pozostałe przychody finansowe			
9	Ogółem przychody według ewidencji w księgach rachunkowych spółdzielni (7+8)			

Tabela 4. Podstawy do kreślenia kosztu eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa do określenia kosztu
1	Podatek od nieruchomości	Deklaracje
2	Wieczyste użytkowanie gruntu	Decyzje- U. M.i G. oraz UG
3	Usługi porządkowe i utrzymanie zieleni	Faktury
4	Konserwacje i drobne naprawy chodników, ulic wewnątrz osiedlowych, małej architektury itp.	Faktury, inne dokumenty źródłowe- zestawienia wewn. - noty memorialowe
5	Energia elektryczna w obiektach administracyjnych osiedli	Faktury
6	Energia elektryczna (oświetlenie osiedli)	Faktury
7	Konserwacje i drobne naprawy infrastruktury technicznej (sieci co, wod-kan, itp.)	Faktury, inne dokumenty źródłowe- zestawienia wewn. - noty memorialowe
8	Amortyzacja (budynki administracyjne, samochody itp.)	Polecenie księgowania wg planu
9	Ubezpieczenie mienia	Polisa
10	Wynagrodzenia pracowników związanych z utrzymaniem obiektów i wykonywaniem określonych funkcji, świadczenia na rzecz tych pracowników	Lista płac Deklaracje ZUS
11	Zużycie wody i energii związane z utrzymaniem mienia	Faktury
12	Pozostałe koszty	Faktury
13	Razem koszty mienia	XXXXXXXXXX

4. Podział kosztów eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów wg wzorów:

$$\frac{\text{Koszty mienia [zł]}}{\text{Powierzchnia użytkowa lokali [m}^2\text{]}} = \text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}}{12 \text{ m-cy}} = \text{Miesięczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}$$

Gdzie:

powierzchnia użytkowa lokali w m² = powierzchni lokali mieszkalnych + powierzchni lokali użytkowych
(spółdzielcze prawa do lokali i odrębna własność) + pow. lokali mieszkalnych i użytkowych w najmie.

5. Analogicznie dokonuje się podziału kosztów mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania (osiedle), biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową lokali danego osiedla a nie powierzchnię całych zasobów lokalowych Spółdzielni.

6. Składniki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji ustalone według planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości:

a) Eksploatacja podstawowa	zł/m ² (zróżnicowana wg grupy użytkowników jak w tabeli 1)
b) Fundusz remontowy	zł/m ²
c) Centralne ogrzewanie	zł/m ² zaliczka
d) Podgrzanie wody opłata stała	zł/ lokal
e) Podgrzanie wody - opłata zmienna	zł/m ³ zaliczka
f) Woda i kanalizacja	zł/m ³ zaliczka
g) Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	zł/liczba osób w lokalu
h) Opłata za wodomierz	zł/ wodomierz
i) Energia elektryczna	zł/m ²
j) Opłata za domofon	zł/lokal
k) Opłata za sprzątanie	zł/lokal
l) Fundusz remontowy –mienie wspólne	zł/m ²
ł) Opłaty inne niezależne od Spółdzielni	zł/lokal
Razem do zapłaty	zł

§ 14

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych wynikają z zapisu art.4 ust.2, 4, 5, 6², 6⁴ uosm oraz art.5 i art.6 ust. 1, 3 uosm.

2. Właściciele lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty:

a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej

- energia elektryczna zużywana w częściach wspólnych (klatki schodowe, piwnice),
- utrzymanie zieleni i czystości (klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze wspólne, teren w granicach nieruchomości),
- ubezpieczenie nieruchomości,
- usługi kominiarskie,
- przeglądy techniczne budynków wynikające z prawa budowlanego,
- koszty zużycia mediów (woda, energia cieplna, śmieci, itp., poniesionych na części wspólne nieruchomości),
- koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty administracyjne Spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji biura, odpis na fundusz remontowy, podatki gruntowe związane z biurem Spółdzielni, ubezpieczenie biura i inne ubezpieczenia związane z działalnością administracyjną Spółdzielni, pozostałe).

b) eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania obejmujące:

- koszty oświetlenia terenu,
 - koszty napraw chodników, ulic wewnątrzosiedlowych, infrastruktury osiedlowej, małej architektury, itp.,
 - koszty utrzymania czystości nieruchomości i utrzymania zieleni,
 - koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - koszty zarządu danymi nieruchomościami.
- c) odpis na fundusz remontowy (na podstawie rocznego planu gospodarczego i uchwały Rady Nadzorczej), d) eksploatacji i utrzymania lokali (koszt dostawy mediów do lokali - energia cieplna i woda, wywóz nieczystości, domofon, legalizacja wodomierzy).

3. Opłata eksploatacyjna właściciela lokalu wyodrębnionego będącego członkiem spółdzielni:

a) podstawowa opłata eksploatacyjna zł/ m² p. uż. lokalu

w tym:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- koszty eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie ogólne spółdzielni.

b) odpis na fundusz remontowy nieruchomości zł/ m² p. uż. lokalu

c) koszty działalności społeczno - oświatowej i kulturalnej zł/ m² p. uż. lokalu

d) co. -zaliczka zł/ m² p. uż. lokalu

e) woda i kanalizacja zł/ m³ wody

f) cw. - opłata stała zł/ lokal

g) c.w. - opłata zmienna zł/m³ wody

h) opłata za domofon zł/ lokal

i) opłata za legalizację wodomierzy zł/ wodomierz

j) opłata za sprzątanie zł/lokal

k) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi zł/liczba osób w lokalu

4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokalu uczestniczą w pożytkach wg art.5 ust. 1, 2 uosm. obejmujących:

- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

5. Opłata eksploatacyjna właściciela lokalu wyodrębnionego nie będącego członkiem Spółdzielni:

a) podstawowa opłata eksploatacyjna zł/m² p.. uż. lokalu

w tym:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- koszty eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania.

b) odpis na fundusz remontowy nieruchomości zł/ m² p.. uż. lokalu

c) koszty działalności społeczno - oświatowej i kulturalnej zł/ m² p . uż. Lokalu

d) co. -zaliczka zł/ m² p . uż. Lokalu

e) woda i kanalizacja zł/ m³ wody

f) cw. - opłata stała zł/ lokal

g) c.w. - opłata zmienna zł/m³ wody

h) opłata za domofon zł/ lokal

i) opłata za legalizację wodomierzy zł/ wodomierz

j) opłata za sprzątanie zł/lokal

k) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi zł/liczba osób w lokalu

6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni uczestniczy w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej wg art.5 ust. 1 uosm.

§ 15

1. Rozliczenie kosztów mediów dla lokali wyodrębnionych odbywa się na takiej samej zasadzie jak dla lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni z przysługującymi im prawami spółdzielczymi do lokali oraz osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Wynik z rozliczenia zużycia wody, energii cieplnej, opłaty za domofon, opłaty za sprzątanie oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi na koniec okresu rozliczeniowego „0”. Koszt legalizacji i wymiany wodomierzy rozliczany jest w ciągu 5 lat od momentu wymiany lub legalizacji wodomierza.

2. Pozostałe koszty eksploatacji są rozliczane zgodnie z art.6 ust. 1 uosm.

3. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników, w oparciu o kalkulację przygotowaną przez Zarząd, zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.
5. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art.4 pkt 1, 1', 2 i 4 uosm. Wszelkie przedpłaty, nadpłaty wnoszone są jako zaliczki na poczet przyszłych miesięcy.
6. Na żądanie właściciela lokalu, członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat. Natomiast o zmianie opłat zależnych od Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat.
8. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za opóźnienie w wysokości równej odsetkom ustawowym. (zgodnie z zapisem w Statucie).
10. Członek Spółdzielni wnoszący o częściowe umorzenie odsetek jest zobowiązany do spłaty nie umorzonej części odsetek w terminie 2 m-cy od daty zawiadomienia. W przypadku nie dotrzymania terminu, umorzenie zostaje anulowane.
11. W przypadku posiadania przez członka zaległości wobec Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu, wniesione przez członka opłaty, zalicza się na najdawniej wymagalny dług, a w ramach tego długu w pierwszej kolejności na koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego, a w tym zakresie w pierwszej kolejności na koszty zastępstwa procesowego, w dalszej kolejności na odsetki ustawowe i w ostatniej kolejności na należność główną.
12. Właściciel lokalu mieszkalnego ma obowiązek zgłoszenia ilości osób zamieszkujących w danym lokalu w celu naliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
13. Właściciele lokali wyodrębnionych są zobowiązani do zgłoszenia zmiany właściciela lokalu.
14. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkujących, właściciel lokalu w ciągu 14 dni od zaistniałej zmiany składa pisemne oświadczenie w Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z dokumentem uzasadniającym zmianę np. akt zgonu, akt urodzenia, zaświadczenie o uiszczeniu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w innej miejscowości itp.
15. W przypadku nie wywiązywania się z obowiązku selektywnego zbierania odpadów komunalnych i zmiany decyzji właściwego organu oraz naliczenia dodatkowej opłaty wraz z odsetkami, właściciel lub osoba zamieszkująca pokryje należne opłaty i odsetki, które zostaną rozliczone proporcjonalnie do ilości zgłoszonych osób.

ROZDZIAŁ III

Zasady rozliczania i ustalanie opłat obowiązujących członków Spółdzielni, właścicieli i najemców lokali

§ 16

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na :
 - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: strychy, piwnice, komórki, garaże, klatki schodowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydroforownie wbudowane,
 - pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w szczególności budynki



administracji osiedlowej, kotłowni i hydroforowni wolnostojących, osiedlowych warsztatów konserwacyjno – remontowych,

- urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki, w szczególności zbiorniki – doły gnilne, szamba, rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, sieci elektroenergetycznych, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia, innych budowli mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują :

- koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia Spółdzielni,
- koszty odpisu na fundusz remontowy,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

3. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 17

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczmy w szczególności : pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne , piony główne do liczników w lokalach, kanalizacyjne- piony główne, elektryczne do liczników w lokalach, gazowe (gaz ziemny), a także urządzenia sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.

4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności :

- energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice itp.),
- utrzymanie zieleni,
- konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
- utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
- ubezpieczenie majątku,
- koszty ogólne i Zarządu Spółdzielni,
- podatek od nieruchomości (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku Spółdzielni),
- wieczyste użytkowanie gruntu (nie obejmuje właścicieli lokali wyodrębnionych z majątku Spółdzielni),
- koszty odpisu na fundusz remontowy,
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości./ np. utrzymanie w czystości chodników-zgodnie z Regulaminem U.M i G Pleszew oraz U.G. Chocz i U.G. Gołuchów.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są :

- a) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
- b) wyodrębnione w sposób określony w punkcie „a” koszty dotyczące lokali stanowiących własność Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

§ 18

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania

1. Jako nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu, traktuje się grunty Spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, z wyłączeniem terenu określonego jako teren związany z kotłowniami i terenu wyodrębnionego pod garaże Spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla. Są to w szczególności :

- chodniki, ciągi pieszo jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone, place gier i zabaw,
- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności :

a) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:

- utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
- drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
- energia elektryczna,

b) koszty ogólne i koszty Zarządu Spółdzielni,

c) podatek od nieruchomości,

d) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,

e) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie danego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.

4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

§ 19

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni (art. 40 uosm)

1. Mienie ogólne stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

2. Są to w szczególności : budynki administracji, magazyny, warsztaty, nieruchomości niezabudowane, pozostałe.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni są takie jak w tabeli Nr 4.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.

§ 20

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi o prowadzeniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej to ewidencję księgową tej działalności prowadzi się odrębnie, ewidencjonując odrębnie przychody inne niż opłaty eksploatacyjne na tę działalność.

ROZDZIAŁ IV
Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 21

1. Zgodnie z art.4 ust.6⁺ spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

W celu sporządzenia kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania kosztów nieruchomości, należy opracować roczny plan gospodarczy stosując się do zapisu art.28 ust.3 uor. oraz art.15ust.2 i 2a uopodp.

Wyszczególniając:

- koszty ogólne Spółdzielni,
- koszty ogólne mienia Spółdzielni,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (osiedle),
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- koszty remontów danej nieruchomości,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- koszty obsługi technicznej (jeśli spółdzielnia posiada własne grupy remontowe i konserwatorskie).

2. Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni obejmuje:

- a) plan eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- b) plan działalności oświatowej, społecznej i kulturalnej,
- c) plan remontów nieruchomości.

Tabela 5. Planowane koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości* nr p. użm²

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł /....rok	Członkowie p.uż. m ²	Nie członkowie p.uż. m ²	Właściciele członkowie p.uż. m ²	Właściciele nie członkowie p.uż m ²	Najemcy p.uż m ²	UWAGI
1	Podatek od nieruchomości				0	0		
2	Wieczyste użytkowanie gruntu				0	0		
3	Usługi porządkowe w budynkach i terenach związanych z budynkami							
4	Konserwacje i drobne naprawy oraz przeglądy techniczne							
5	Energia elektryczna /klatki schodowe, piwnice/							
6	Utrzymanie zieleni przy budynkach							
7	Ubezpieczenie budynków							
8	Dezynfekcja, deratyzacja, itp.							
9	Koszty ogólne zarządu*							Por. tabela 6.
10	Koszty ogólne mienia SM*					0		Por. tabela 8.
11	Koszty ogólne mienia osiedla*							Por. tabela 10.
12	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna			0		0		Por. tabela 11.
13	Pozostałe koszty eksploatacji							
14	Razem koszty nieruchomości							

15	Pożytki z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 uosm)			0			0	
16	Pożytki i przychody z własnej działalności (art.5 ust. 2 uosm)			0		0	0	
17	Różnica między kosztami a przychodami z opłat „+” lub „-” (art.6 ust.1 uosm.)							
18	Razem koszty do rozliczenia 14- (15+16+17)							
19	Oplata zł/m2 p.uż.							
20	Fundusz remontowy-odpis (art.6 ust3 uosm) zł/ m2 p.uż."							
21	Woda i kanalizacja							
22	Energia cieplna: - co. i cw. - oplata stała, - podgrzanie wody -zmienna							
23	Oplata za gospodarow. odpadami							
24	Oplata za domofon							
25	Oplata za wodomierz							
26	Oplata za sprzątanie							

„0” - oznacza, że dana grupa użytkowników lokali nie uczestniczy w kosztach lub przychodach.

3. Lokale użytkowe obciążone są kosztami na takich samych zasadach jak przedstawione w tabeli 5. (Planowane koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości* nr pow. uż) - z wyjątkiem:

- odpisu na fundusz remontowy, który jest zwiększony z tytułu intensywności eksploatacji ,
- kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

4. Opłaty za najem lokali mieszkalnych ponoszą najemcy zgodnie z umową podpisaną z Zarządem. Opłaty te nie mogą być mniejsze niż opłaty które wnoszą członkowie Spółdzielni.

5. Lokale użytkowe nie uczestniczą w przychodach i kosztach Spółdzielni.

6. Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych nie służą wyłącznie pokrywaniu kosztów eksploatacji (z wyjątkiem mediów).

7. Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych mogą być negocjowane lub osiągnąć w drodze przetargu.

* Podział kosztów wg klucza podziałowego

** W oparciu o roczny plan remontów danej nieruchomości (uchwała Rady Nadzorczej)

Tabela 6. Koszty ogólne spółdzielni mieszkaniowej

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty.....roku	Wartość kosztu planowanego narok
1	Koszty osobowe /wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia		
2	Szkolenia		
3	Podróże służbowe		
4	Ryczałty z tytułu używania samochodów prywatnych do celów służbowych		
5	Materiały biurowe		
6	Prenumeraty i wydawnictwa		

7	Usługi informatyczne		
8	Usługi telekomunikacyjne		
9	Usługi prawne, księgowo itp.		
10	Amortyzacja (komputery, programy komputerowe, licencje, itp.)		
11	Koszty biura zarządu w tym: podatek od nieruchomości, podatek za wieczyste użytkowanie gruntu, ochrona obiektu, konserwacje i naprawy, amortyzacja, remonty, zużycie energii elektrycznej, zużycie energii cieplnej, zużycie wody, pozostałe koszty, -ubezpieczenie		
12	Pozostałe koszty: opłaty sądowe, skarbowe, notarialne, itp., -koszt organizacji zebrania walnego zgromadzenia, -wynagrodzenia rady nadzorczej, delegacje rady nadzorczej, ogłoszenia prasowe, itp.		
13	Usługi pocztowe		
14	Razem		

8. Rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni następuje w oparciu o art.15 ust.2 i 2a uopodp.

9. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogólnych na poszczególne działalności w oparciu o strukturę przychodów (tabela 7)

Tabela 7. Obliczenia struktury przychodów w celu podziału kosztów ogólnych na poszczególne działalności

lp	Rodzaj przychodu	Przychody roku	Plan przychodów narok	Struktura przychodów %	Koszty ogólne na poszczególne działalności
1	2	3	4	5	6
1	Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości			$[(\text{poz.1, kol. 4}) : (\text{poz. 7, kol.4})] \times 100$	$(\text{poz.7, kol.6}) \times (\text{poz.1, kol. 5})$
2	Przychody z najmu lokali użytkowych			$[(\text{poz.2, kol. 4}) : (\text{poz. 7, kol.4})] \times 100$	$(\text{poz.7, kol.6}) \times (\text{poz.2, kol. 5})$
3	Zarządzanie Wspólnotami			$[(\text{poz.3, kol. 4}) : (\text{poz. 7, kol.4})] \times 100$	$(\text{poz.7, kol.6}) \times (\text{poz.3, kol. 5})$
4	Sprzedż usług remontowych			$[(\text{poz.4, kol. 4}) : (\text{poz. 7, kol.4})] \times 100$	$(\text{poz.7, kol.6}) \times (\text{poz.4, kol. 5})$
5	Pozostała działalność			$[(\text{poz.5, kol. 4}) : (\text{poz.7, kol.4})] \times 100$	$(\text{poz.7, kol.6}) \times (\text{poz.5, kol. 5})$
6	Przychody wewnętrzne			$[(\text{poz.6, kol.4}) : (\text{poz.7, kol.4})] \times 100$	$(\text{poz.7, kol.6}) \times (\text{poz.6, kol. 5})$
7	Razem		podstawa rozliczenia kosztów ogólnych	100	Kwota z tabeli 6. wiersz 16. kol.4
8	Przychody wyłączone z podstawy do rozliczenia kosztów ogólnych: pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe.				
9	Ogółem przychody według ewidencji w księgach rachunkowych spółdzielni (7+8)				

10. Podział kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne nieruchomości wg wzorów:

$$\frac{\text{Poz. 1 kol 6 [zł]}}{\text{Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych [m}^2\text{]}} = \text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych [zł/m}^2\text{]}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych [zł/m}^2\text{]}}{12 \text{ m-cy}} = \text{Miesięczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych [zł/m}^2\text{]}$$

Tabela 8. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni (art.40 uosm)

Lp.	Wyszczególnienie	Kosztyroku	Wartość kosztów planowana narok
1	2	3	4
1	Podatek od nieruchomości		
2	Wieczyste użytkowanie gruntu		
3	Usługi porządkowe i utrzymanie zieleni		
4	Konserwacje i drobne naprawy chodników, ulic wewnątrz osiedlowych, małej architektury itp.		
5	Energia elektryczna w obiektach administracyjnych osiedli		
6	Energia elektryczna /oświetlenie/		
7	Konserwacje i drobne naprawy infrastruktury technicznej /sieci co, wod-kan. itp./		
8	Odpis na fundusz remontowy mienia		
9	Ubezpieczenie mienia		
10	Wynagrodzenia pracowników związanych z utrzymaniem obiektów i wykonywaniem określonych funkcji, świadczenia na rzecz tych pracowników		
11	Zużycie wody i energii związane z utrzymaniem mienia		
12	Pozostałe koszty		
13	Razem koszty mienia		

11. Podział kosztów eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów wg wzorów:

$$\frac{\text{Koszty mienia [zł]}}{\text{Powierzchnię użytkową lokali [m}^2\text{]}} = \text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}}{12 \text{ m-cy}} = \text{Miesięczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}$$

Gdzie

powierzchnia użytkowa lokali w m² = pow. lokali mieszkalnych + pow. lokali użytkowych (spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i odrębna własność) + pow. lokali użytkowych w najmie

Tabela 9. Koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości nr o p. uż.....m²

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość koszt wykonanaroku.	Wartość kosztu planowana narok	Uwagi
1	Podatek od nieruchomości			
2	Wieczyste użytkowanie gruntu			
3	Usługi porządkowe i utrzymanie zieleni			
4	Konserwacje i drobne naprawy chodników, ulic wewnątrz osiedlowych, małej architektury itp.			
5	Energia elektryczna /oświetlenie osiedli/			
6	Utrzymanie zieleni przy budynkach			
7	Ubezpieczenie budynku			
8	Dezynfekcja, deratyzacja			
9	Koszty ogólne zarządu (wg. tabeli 6.)			Klucz podziału
10	Koszty ogólne sm (wg. tabli 8.)			Klucz podziału.
11	Koszty ogólne mienia osiedla (wg. tabeli 10)			Klucz podziału
12	Działalność społ. oś. Kult. (wg. tabeli 11)			Klucz podziału
13	Pozostałe koszty			
12	Razem koszty			

12. Udział w kosztach poszczególnych grup użytkowników przedstawia tabela nr I (poz. 1-14)

Tabela 10. Koszty eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania (osiedle)

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty roku	Wartość kosztów planowana narok
1	2	3	4
1	Podatek od nieruchomości		
2	Wieczyste użytkowanie gruntu		
3	Usługi porządkowe i utrzymanie zieleni		
4	Konserwacje i drobne naprawy chodników, ulic wewnątrz osiedlowych, małej architektury itp.		
5	Energia elektryczna /oświetlenie/		
6	Konserwacje i drobne naprawy infrastruktury technicznej /sieci co, wod-kan, itp./		
7	Odpis na fundusz remontowy mienia		
8	Ubezpieczenie mienia		
9	Wynagrodzenia pracowników związanych z utrzymaniem obiektów i wykonywaniem określonych funkcji, świadczenia na rzecz tych pracowników		
10	Zużycie wody i energii związane z utrzymaniem mienia		
11	Pozostałe koszty		
12	Razem koszty mienia		

13. Podział kosztów eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, wg. wzorów:

$$\frac{\text{Koszty mienia osiedla [zł]}}{\text{Powierzchnię użytkową lokali osiedla [m^2]}} = \text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali osiedla [zł/m}^2\text{]}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali osiedla [zł/m}^2\text{]}}{12 \text{ m-cy}} = \text{Miesięczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali osiedla [zł/m}^2\text{]}$$

Gdzie:

powierzchnia użytkowa lokali osiedla w m² = pow. lokali mieszkalnych + pow. lokali użytkowych (spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i odrębna własność) + pow. lokali użytkowych w najmie

Tabela 11. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

Lp.	Wyszczególnienie	Kosztyrok	Wartość kosztu planowanego narok
1	Koszty osobowe wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia		
2	Szkolenia		
3	Podróże służbowe		
4	Ryczałty z tytułu używania samochodów prywatnych do celów służbowych		
5	Materiały biurowe		
6	Prenumeraty i wydawnictwa		
7	Usługi informatyczne		
8	Usługi telekomunikacyjne		
9	Amortyzacja (komputery, programy komputerowe, licencje)		
10	Koszty organizacji imprez i prowadzenia zajęć		
11	Pozostałe		
12	Razem		

14. Podział kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych — dotyczy wyłącznie członków Spółdzielni (art.4 ust.5 uosm.) wg wzorów

$$\frac{\text{Koszty działalności oświatowej; społecznej i kulturalnej [zł]}}{\text{Powierzchnię użytkową lokali (dot. członków spółdzielni) [m}^2\text{]}} = \text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali (dot. członków spółdzielni) [zł/m}^2\text{]}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali (dot. członków spółdzielni) [zł/m}^2\text{]}}{12 \text{ m-cy}} = \text{Miesięczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali (dot. członków spółdzielni) [zł/m}^2\text{]}$$

Gdzie:

Powierzchnia użytkowa lokali w m² = pow. lokali mieszkalnych (dotyczy członków Spółdzielni) + pow. lokali mieszkalnych wyodrębnionych (dot. właścicieli będących członkami Spółdzielni)

ROZDZIAŁ V

Rozliczenie kosztów energii cieplnej

Zasady rozliczeń finansowych z tytułu zużycia energii cieplnej zostały określone w odrębnym **Regulaminie rozliczenia kosztów energii cieplnej**.

ROZDZIAŁ VI

Rozliczenie dostaw wody oraz odprowadzenia ścieków

§ 22

Kosztem dostawy wody i odprowadzania ścieków jest iloczyn zużytej zimnej i ciepłej wody w lokalu oraz cena wody i ścieków obowiązująca dla gminy, w której położony jest budynek.

§ 23

Na poczet pokrycia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są opłaty miesięczne.

§ 24

Opłaty miesięczne oblicza się:

- a) dla lokali wyposażonych w wodomierze, na podstawie zużycia wody w poprzednim kwartale
- b) dla lokali nie wyposażonych w wodomierze ustala się zużycie zimnej wody w wysokości 10m³/osobę i ciepłej wody w wysokości 10m³/osobę.

§ 25

1. Rozliczenia dokonuje się w okresach kwartalnych.
2. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez Administrację Spółdzielni oraz przy zmianie ceny dostaw wody i odpowiednio ścieków z dokładnością do 0,01m³. Odczyty stanowią podstawę do rozliczeń oraz określenia wysokości przedpłat na następny okres rozliczeniowy.
3. W przypadku niesprawności wodomierza zamontowanego w lokalu ilość wody ustala się na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku stwierdzenia zerwania plomb na chociażby jednym wodomierzu zimnej lub ciepłej wody, zadziałania magnesem lub w inny sposób na wodomierz, uszkodzenia wodomierza lub nakładki radiowej, lub stwierdzeniu poboru wody poza wodomierzem, odczyty z wszystkich wodomierzy w tym lokalu nie są przyjmowane do rozliczenia. Taki użytkownik lokalu rozliczany jest według zasad stosowanych jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z rozdziałem VI §24 ppkt.b. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu. W przypadku stwierdzenia niskiego zużycia wody przez 2 kolejne okresy rozliczeniowe użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal celem sprawdzenia przyczyn małego zużycia wody.

§ 26

1. W budynkach mieszkalnych zasilanych z jednego przyłącza w których wszystkie mieszkania wyposażone są w wodomierze indywidualne, rozliczenie następuje wg faktycznego zużycia wody wskazanego przez te wodomierze. Różnica powstała między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych wliczana jest w ciężar kosztów eksploatacji.
2. W budynkach mieszkalnych w których część mieszkań nie posiada indywidualnych wodomierzy rozliczenie następuje na podstawie wodomierzy i ryczałtowych ilości wody. Różnica powstała między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ilości ryczałtowych wody wliczana jest w ciężar kosztów eksploatacji.

§ 27

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy pomiędzy odczytem wodomierza w hydroforni, a sumą odczytów wodomierzy głównych w budynkach zaopatrywanych z tej hydroforni wliczane są w koszty eksploatacyjne tych budynków proporcjonalnie do ilości mieszkań.

§ 28

Koszty odprowadzenia ścieków dla budynku który nie jest podłączony do zbiorczej sieci kanalizacyjnej (a odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych) ponoszą właściciele i najemcy lokali w tym budynku proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach.

§ 29

Koszty odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych i dachów wliczane są w koszty eksploatacyjne budynków, których te koszty dotyczą.

ROZDZIAŁ VII

Rozliczanie pozostałych kosztów- wymiany i legalizacji wodomierzy, domofonów, sprzątnia klatek

§ 30

Koszty wymiany i legalizacji wodomierzy

1. Koszt dostawy i montażu pierwszych wodomierzy ponosi właściciel lokalu, a ich montaż musi obejmować instalację ciepłej i zimnej wody.
2. Koszty wymiany i legalizacji wodomierzy pokrywane są z wpłat miesięcznych wnoszonych na ten cel w formie opłaty za wodomierze. Wysokość opłaty za wodomierze ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie planowanych kosztów zakupu wodomierza, lub kosztu legalizacji. Opłaty za wodomierze są kumulowane i rozliczane w okresach 5 letnich, zgodnie z okresem ich legalizacji lub wymiany na nowe.
3. Koszty legalizacji wodomierzy lub ich wymiany w przypadku niesprawności pokrywane są z wpłat miesięcznych wnoszonych na ten cel.
4. Koszty dostawy i montażu wodomierzy, założenie nowych plomb z przyczyn określonych w §25 pkt 4 ponosi właściciel, użytkownik lub najemca lokalu.

§ 31

Koszty domofonów

1. Właściciele lokali mieszkalnych wyposażonych w domofony pokrywają koszty ich bieżącej konserwacji. Koszt ten jest ustalany dla każdego lokalu w oparciu o umowę z firmą zewnętrzną w zakresie obsługi i konserwacji urządzeń domofonowych.
2. W przypadku umowy na obsługę doraźną na zgłoszenie koszty te będą rozliczane w ramach eksploatacji.
2. Koszt dostawy i montażu domofonu ponosi właściciel lokalu.
3. W przypadku naprawy lub wymiany wszystkich domofonów na nowe w całej nieruchomości lub jej części (klatce schodowej), na skutek zużycia lub awarii, koszty te pokrywane są zgodnie z decyzją Zarządu SM.

§ 32

Koszty sprzątnia klatek

1. Właściciele lokali mieszkalnych pokrywają koszty sprzątnia klatek schodowych w przypadku gdy co najmniej 60% lokatorów danej klatki w nieruchomości, wyrazi zgodę na sprzątnie klatek schodowych.
2. Koszty sprzątnia są pokrywane przez lokatorów co miesiąc w formie opłaty za sprzątnie doliczanej do czynszu.
3. Opłata za sprzątnie ustalana jest dla każdego lokalu w oparciu o umowę z firmą zewnętrzną w zakresie sprzątnia klatek schodowych.

ROZDZIAŁ VIII

Koszty eksploatacji garaży

§ 33

1. W Spółdzielni występują następujące rodzaje użytkownika garaży :
 - na zasadach własnościowego prawa do garażu (garaż zrealizowany ze środków właściciela),
 - na zasadach najmu (garaże ze środków Spółdzielni),
 - na zasadach własności odrębnej do garażu.

Ponadto występują użytkownicy garaży blaszanych (przenośnych), którzy dzierżawią od Spółdzielni grunty pod garaże.

2. Użytkownik garażu ponosi następujące opłaty eksploatacyjne, które obejmują następujące rodzaje kosztów :

- opłata za wieczyste użytkowanie terenu,
- podatek od nieruchomości,
- ubezpieczenie obiektu,
- okresowa ocena stanu technicznego obiektów garażowych, zgodnie z ustawą „Prawo Budowlane”,
- konserwacja i utrzymanie zieleni,
- energia elektryczna zużywana na cele wspólne (oświetlenie),
- koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,
- konserwacje dróg dojazdowych wraz z placami przed garażami,
- partycypacja w kosztach inwestycji związanych z infrastrukturą przynależną do garaży.

3. W ramach środków na remonty zespołów garaży, Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonania następujących prac:

- naprawy i wymiany zewnętrznej instalacji elektrycznej do punktu rozdzielczego,
- remonty dróg dojazdowych wraz z placami przed garażami,
- remont pokrycia dachowego z opierzeniem, oraz elewacji.

4. Do obowiązku użytkownika garażu należy:

- użytkowanie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- wykonywanie napraw wewnątrz garażu (instalacje techniczne, tynki posadzki),
- naprawa i remont bramy garażowej wraz z jej wymianą,
- okresowe malowanie bram wjazdowych (garażowych),
- naprawa ścian i tynków wewnętrznych,
- utrzymanie czystości w obrębie garażu.

5. W oparciu o dokonany przegląd techniczny zespołów garażowych, Administracja Spółdzielni Mieszkaniowej corocznie ustali zakres niezbędnych do wykonania prac remontowych wyszczególnionych w pkt. 4 oraz wielkość nakładów finansowych. Wysokość naliczania funduszu remontowego ustalana jest indywidualnie dla każdego zespołu garażowego.

6. Rada Nadzorcza w oparciu o planowane wydatki uchwała wysokość opłat eksploatacyjnych z wyodrębnieniem funduszu remontowego dla danego zespołu garażowego.

7. Administracja Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązana jest prowadzić odrębną ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego garaży.

ROZDZIAŁ IX

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali

§ 34

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący remontów i napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody do wodomierzy włącznie.
2. Naprawę i wymianę pionów kanalizacyjnych, ciepłej i zimnej wody.
3. Naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się przed licznikiem przynależnym do lokalu.
4. Wszystkie przewody instalacji AZART z wyłączeniem gniazd wtykowych.
5. Tynki wewnętrzne ścian i sufitów oraz podłoża pod posadzki, na skutek stwierdzonych wad technologicznych stwierdzonych przez powołaną Komisję.
6. Malowanie zewnętrzne i wewnętrzne balustrad i osłon balkonowych oraz loggii, w ramach remontu i odnawiania elewacji.

7. Zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, jeżeli szkody te zostały zgłoszone w Spółdzielni w terminie 7 dni licząc od daty ich powstania i członek nie dochodzi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia. Zakres naprawy ustala Komisja. W skład Komisji musi wchodzić specjalista w danej dziedzinie.

§ 35

Odpłatne usługi świadczone na rzecz członków liczone są po kosztach własnych.
Nie członkowie płacą dodatkowo marżę w wysokości 15 % od ceny netto faktury.

§ 36

Zakres obowiązków użytkowników lokali :

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na :

a) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,

b) malowaniu drzwi i okien, wbudowanych mebli, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania, oraz grzejników, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeby.

2. Naprawa i konserwacja urządzeń techniczno -sanitarnych: wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami i wężykami, baterii, oraz ich osprzętu łącznie z wymianą tych urządzeń.

3. Naprawa i wymiana podłóg.

4. Naprawa i wymiana wykładzin ściennych i podłogowych.

5. Naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych oraz wbudowanych mebli itp.

6. Remont i wymiana pieców kaflowych.

7. Remont i wymiana instalacji grzewczej etażowej.

8. Naprawę i wymianę osprzętu instalacji elektrycznej i antenowej.

9. Usunięcie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,

10. Konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego szklenia stolarki okiennie – drzwiowej i świetlików.

11. Naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej związanej z danym lokalem mieszkalnym.

12. Naprawa instalacji elektrycznej za licznikiem.

13. Naprawa instalacji ciepłej wody i zimnej wody za licznikiem.

14. Usunięcie usterek wykazanych w protokole z przeprowadzonych pomiarów instalacji elektrycznych – zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne i Prawo Budowlane.

W przypadku nie usunięcia wykazanych usterek w okresie 3 miesięcy od daty przeglądu administracja Spółdzielni wystąpi do Zakładu Energetycznego o odłączenie zasilania instalacji elektrycznej mając na uwadze bezpieczeństwo eksploatacji lokali i budynku.

15. Usunięcie usterek wykazanych w protokole badań i pomiarów szczelności instalacji gazowej – zgodnie z ustawą Prawo Budowlane. W przypadku nie usunięcia usterek wykazanych w protokole w terminie 14 dni administracja Spółdzielni mając na uwadze zachowanie bezpieczeństwa mieszkańców – wystąpi ze zgłoszeniem do Państwowej Straży Pożarnej.

16. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu.

17. Wszelkie uszkodzenia w pomieszczeniach wspólnego użytku powstałe i udokumentowane z winy członka, najemcy lub użytkownika lub jego domowników, obciążają członka Spółdzielni, najemcę lub użytkownika.

18. Użytkownik mieszkania może dokonać z własnych środków i na własną odpowiedzialność dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu – podnosząc w sposób trwały jego standard / np. domofon, telewizja kablowa, parkiety, okładziny, posadzki ceramiczne itp.

19. Ponad normatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej, gdy połączone jest to z trwałymi zmianami układu funkcjonowania lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

ROZDZIAŁ X Postanowienia końcowe

§ 37

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. Utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków.
2. Sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania.
3. W okresie grzewczym – utrzymanie normatywnej temperatury, czynnika grzewczego w węźle cieplnym i instalacji centralnego ogrzewania nieruchomości.
4. Dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze.
5. Sprawną obsługę administracyjną.

§ 38

Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych mogą korzystać ze zwolnienia z opłaty stałej w wyniku stwierdzenia braku cyrkulacji w pionie ciepłej wody użytkowej, do czasu usunięcia usterki.

§ 39

Decyzję o udzieleniu zwolnienia z opłaty stałej ciepłej wody podejmuje Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek użytkownika lokalu.

§ 40

1. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami w okresach miesięcznych. Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.
2. Od wnoszonych opłat z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
3. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokali, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na piśmie z miesięcznym wyprzedzeniem z wyjątkiem sytuacji gdy decyzje urzędowe są podjęte w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni powiadomienie użytkownika z wyprzedzeniem.
4. W przypadku dwumiesięcznej zaległości w opłatach, pracownik Spółdzielni zajmujący się windykacją wysyła upomnienia z wyliczeniem zaległości. W przypadku dalszych zaległości i braku wpłat po 6-cio miesięcznej zaległości i braku ugody ze Spółdzielnią, sprawa jest kierowana do Kancelarii Radcy Prawnego i na drogę postępowania sądowego.
- W przypadku wyższego zadłużenia niż 6 m-cy będą kierowane wnioski o eksmisję i sprzedaż lokali.
5. W przypadku doręczenia właścicielowi nieruchomości, uprawnionemu z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo uprawnionemu z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu korespondencji na wskazany przez niego inny adres do doręczeń niż posiadanego lokalu nalicza się miesięcznie 3 zł opłaty z tytułu doręczeń.

§ 41

1. Traci moc Regulamin rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami i najemcami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Pleszewie zatwierdzony Uchwałą Nr 1/2024 z dnia 11.01.2024 r. przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie.
2. Niniejszy Regulamin rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami, właścicielami i najemcami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Pleszewie zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/2025 z dnia 20.11.2025 r. i wchodzi w życie z dniem 01.03.2026 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Suflita
Katarzyna Suflita

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ
Wroblewski
Mateusz Wroblewski

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Szpunt
Romuald Szpunt