

## REGULAMIN

### ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ ZASAD USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W UNIwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

#### **Rozdział I. Podstawa prawna**

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.), Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm.), Ustawa z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459), Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 z późn.zm.), Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.), Kodeks Cywilny, Statut Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie zwanej dalej USM.

*O ile w Regulaminie mowa o nieruchomości należy rozumieć przez to: nieruchomość wielobudynkową składająca się z budynków położonych przy ul. Bartąskiej 117 do 107 w Bartągu gm. Stawiguda.*

#### **Rozdział II. Zasady ogólne**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują odrębne własności lokali.
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują odrębne własności lokali
- c) najemców lokali,
- d) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

3. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

4. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli to konieczne korekcie wysokości opłat.

5. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §93 Statutu Spółdzielni ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości oraz lokale. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy).

6. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:

- a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m<sup>2</sup> stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
- c) liczba osób zamieszkałych w lokalu
- d) liczba lokali w nieruchomości,

e) lokal mieszkalny.

7. Dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za ich używanie, powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się w oparciu o uchwały Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności (powierzchnia użytkowa lokalu).

### **Rozdział III. Zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów**

#### 1. Zasady kwalifikowania kosztów

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości stanowią:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- b) koszty usług rozliczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalu,
- c) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu,
- d) koszty odczytów wodomierzy w lokalu,
- e) koszty legalizacji wodomierzy w lokalu,
- g) koszty wywozu nieczystości stałych,
- h) koszty podatku od nieruchomości za lokal.

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowią:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
- b) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- c) koszty konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, w tym koszty utrzymania konserwatorów, utrzymania zieleni oraz badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- d) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej w tym: koszty osobowe sprzątaczk, materiały i środki czystości oraz sprzęt do sprzątania,
- e) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- f) koszty podatku od nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej,
- g) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- h) koszty organów samorządowych,
- i) koszty zarządzania (narzut kosztów Zarządcy oraz administracji osiedlowych),
- j) koszty usług kominiarskich,
- k) koszty zimowego utrzymania ulic,
- l) koszty wywozu przedmiotów wielkogabarytowych,
- m) koszty utylizacji odpadów,
- n) koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
- o) koszty wymiany piasku w piaskownicach,
- p) koszty awarii – pogotowia technicznego,
- q) koszty innych usług nie wymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych, jak mycie okien na klatkach schodowych w budynkach wysokich, w których wykonanie mycia okien nie jest możliwe przez dozorców itp.
- r) koszty abonamentu za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- s) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do budynku mieszkalnego wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale,
- t) koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych.

1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią:

1.3.1. Koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze) – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1. i 1.2. z wyłączeniem pkt 1.2.i regulaminu;

1.3.2. Koszty lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1. i 1.2. regulaminu;

1.3.3. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu – koszty stanowią:

- a) koszty podatku od nieruchomości gruntowej,
- b) koszty oświetlenia terenu,
- c) koszty utrzymania czystości,
- d) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg, chodników parkingów,
- e) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.

1.4. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży stanowią:

- a) koszty utrzymania czystości,
- b) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- c) koszty wywozu nieczystości,
- d) koszty zimowego utrzymania ulic,
- e) koszty zarządzania (narzut kosztów Zarządcy oraz administracji osiedlowych).

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

- a) koszty osobowe osób zatrudnionych do prowadzenia tej działalności
- b) inne koszty bezpośrednio związane z tą działalnością.

1.6. Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych niewymienione powyżej (nieruchomości, których dotyczą) stanowią w szczególności:

- a) zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na termomodernizację budynków - zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

## **2. Zasady rozliczania kosztów**

2.1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości:

2.1.1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale oraz kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła określa „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie ciepłej wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w USM.”

2.1.2. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie ciepłej wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w USM.”

2.1.3. Koszty odczytu wodomierzy ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszty te rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.

2.1.4. Koszty legalizacji wodomierzy obciążają każdego właściciela lokalu proporcjonalnie do liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.

2.1.5. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonuje się i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości. W przypadku gdy obciążenie Spółdzielni za wywóz nieczystości dotyczy lokali mieszkalnych, rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne nieruchomości odbywa się wg liczby zamieszkałych osób w lokalach w nieruchomości. W przypadku wystąpienia różnicy między kosztami a przychodami z tytułu opłat za wywóz nieczystości w nieruchomości, różnica jest odnoszona w ciężar kosztów lub uznanie przychodów z eksploatacji nieruchomości wspólnej i rozliczana proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tej nieruchomości.

2.1.6. Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla

każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Gminy Stawiguda.

## 2.2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

2.2.1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), wózkownie, pomieszczenia techniczne, piwnice, dźwigi. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, domofonowe, przewody wentylacyjne, kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

2.2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalny w danej nieruchomości.

2.2.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomościach.

-koszty konserwacji domofonów rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości wyposażonych w instalację domofonową;

-koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do wielkości zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalu. Istnieje możliwość ustalenia innej metody rozliczenia na lokale w nieruchomości kosztów różnicy między odczytem wodomierza głównego a indywidualnymi w lokalach, co określa „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie ciepłej wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”

-koszty abonamentu za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości;

-koszty konserwacji, w tym koszty utrzymania konserwatora, koszenia, załadunku i wywozu skoszonej trawy, serwisu i napraw układów pomiarowych ciepłomierzy w węzłach c.o., wymiany wkładek w drzwiach wejściowych na klatkę schodową ewidencjonuje się i rozlicza dla każdej nieruchomości odrębnie, zgodnie z faktycznie poniesionymi kosztami, proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości. Koszty badań obowiązkowych (wentylacji, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej) ewidencjonowane są i rozliczne na poszczególne nieruchomości według faktycznie poniesionych kosztów na nieruchomościach proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

Pozostałe koszty utrzymania zieleni tj. przycinki żywopłotów, skupin, przycinki drzew i nasadzeń rozliczane są na wszystkie nieruchomości w skali osiedla proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

Koszty konserwacji terenów zewnętrznych, a w szczególności dotyczących: chodników i parkingów, ciągów pieszo-jezdnych, placów zabaw i boisk, oświetlenia zewnętrznego ulicznego obciążają wszystkie nieruchomości w skali osiedla proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

Koszty konserwacji zewnętrznych sieci wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, oraz kotłowni ewidencjonowane i rozliczane są na te nieruchomości, które są z nich zasilane proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

2.2.4. Koszty eksploatacji terenów zewnętrznych nieruchomości, a w szczególności: energia elektryczna do oświetlania ciągów pieszo-jezdných, zimowego utrzymania ulic, ewidencjonowane i rozliczane są na wszystkie nieruchomości w skali osiedla proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości. Koszty wymiany piasku w piaskownicach obciążają wszystkie lokale mieszkalne w skali osiedla proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

Koszty eksploatacji węzła ciepłego ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie na nieruchomości, które są z nich zasilane dostawą ciepłej i zimnej wody oraz ciepła, proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

2.2.5. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

2.3. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:

2.3.1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.1. regulaminu ewidencjonowane są wg miejsc ich powstawania: administracja Zarządu.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni wykorzystywanego do działalności podstawowej są rozliczane proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

2.3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.2. rozliczane są wg zasad określonych w Rozdziale III. pkt 2.1. i 2.2. niniejszego regulaminu i obciążają koszty tych lokali. Koszty te ewidencjonowane i rozliczane są dla każdej nieruchomości oddzielnie.

Jeżeli przychody z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewyższają koszty ich eksploatacji i utrzymania, uzyskana kwota nadwyżki podlega podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z podjętą uchwałą przez Walne Zgromadzenie stosownie do zapisów art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i § 30 Statutu Spółdzielni.

2.3.3 Koszty eksploatacji i utrzymania garaży ujęte w Rozdziale III. pkt 1.4. regulaminu ewidencjonowane i rozliczane są dla każdej nieruchomości odrębnie, proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej boksów garażowych w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej za wyjątkiem kosztów zużycia energii elektrycznej. Koszty energii elektrycznej zużytej w garażach i do oświetlenia wyodrębnionej nieruchomości garażowej rozliczne są przez właściciela garażu.

2.3.4. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię określone w Rozdziale III. pkt 1.5. regulaminu ewidencjonowane są na wyodrębnionym koncie księgowym zgodnie z Zakładowym Planem Kont. Koszty te finansowane są z:

- opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
- opłat od osób niebędących członkami Spółdzielni, którzy korzystają odpłatnie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w wysokości przyjętej przez Zarząd,
- innych źródeł, tj. dobrowolnych wpłat od osób prawnych i fizycznych.

Różnica między kosztami a przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej działalności w roku następnym.

2.4 Sposób rozliczania kosztów opisanych w ustępie 2.1, 2.2 oraz 2.3 z proporcjonalnie do m<sup>2</sup> na lokal i odwrotnie poszczególnych składników może być zmieniony uchwałą RN.

2.5. Zasady tworzenia funduszu remontowego

2.5.1. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty określa „Regulamin FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W AKADEMICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OLSZTYNIE”.

2.5.2. Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych określone w Rozdziale III. pkt 1.6. regulaminu są rozliczane na poszczególne lokale w zależności od tytułu wg którego powstały.

## **Rozdział IV. Zasady ustalania opłat za użytkowanie**

### **1. Zasady podstawowe**

1.1. Członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §93 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §93 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.3. Członkowie Spółdzielni wnoszą również opłaty na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.

1.4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawo do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów 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 przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §93 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów 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 przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §93 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.5. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

1.9. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani do pokrycia kosztów o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. niniejszego regulaminu oraz obowiązani są wносить opłaty wynikające z zawartych umów najmu.

1.10. Wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza., zgodnie z kompetencjami wynikającymi z § 94 Statutu Spółdzielni. Opłaty ustalane są w oparciu o zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej plan gospodarczo-finansowy, w którym uwzględniona jest wysokość

planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni, określonych w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. regulaminu.

1.12. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, celem właściwego naliczenia opłat za używanie lokalu, których wysokość uzależniona jest od liczby osób zamieszkałych w lokalu zgodnie z § 94 Statutu Spółdzielni.

1.13. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.

1.14. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę wewnątrzspółdzielczą lub sądową zobowiązani są wносить opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

## **2. Zasady ustalania opłat dla użytkowników lokali zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni**

2.1. Użytkownicy lokali, którzy zajmują lokale stanowiące własność Spółdzielni tj. lokale zajmowane na podstawie własnościowego prawa, w najmie oraz bez tytułu prawnego zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów określonych w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. niniejszego regulaminu.

2.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali określonych w Rozdziale III. pkt 1.1. regulaminu ustalane są wg następujących zasad:

2.2.1. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na pokrycie kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie ciepłej wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w USM.”

2.2.2. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się i rozlicza zgodnie z Regulaminem w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie ciepłej wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

2.2.3. Koszty odczytu wodomierzy ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszty te rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu

2.2.4. Koszty legalizacji wodomierzy obciążają każdego właściciela lokalu proporcjonalnie do liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.

2.2.5. Opłaty na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości stawki za wywóz nieczystości wynikającej z zawartych umów o wywóz nieczystości z firmą świadczącą usługi. Opłata za wywóz nieczystości ustalona jest:

- dla lokali mieszkalnych – w przeliczeniu na osobę zamieszkałą w lokalu

2.2.6. Opłaty na pokrycie podatku od nieruchomości przypadającego na dany lokal odpowiadają wysokości stawki podatku od nieruchomości zatwierdzonej przez Radę Miasta Olsztyn.

2.3. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni określonych w Rozdziale III. pkt 1.2. i 1.3. regulaminu ustalane są wg następujących zasad:

2.3.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni odpowiadają wysokości planowanych do poniesienia w danym roku kosztów. Opłaty ustalone są do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, z wyjątkiem opłat na:

- konserwację domofonów – opłata ustalona w przeliczeniu na lokal, odpowiadająca wysokości stawki za konserwację domofonów wynikającej z umowy zawartej z podmiotem gospodarczym odpowiedzialnym za ich utrzymanie w sprawności;
- badania obowiązkowe – opłata ustalona w przeliczeniu na lokal, wynikająca z planowanych do poniesienia w danym roku kosztów badań wentylacji, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej;
- abonament za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – opłata jednorazowa w roku ustalona w przeliczeniu na lokal, odpowiadająca wysokości rocznych kosztów za abonament naliczonych przez PWIK,
- różnicę między fakturą dostawcy za zimną wodę i odprowadzenie ścieków a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości - opłata ustalona proporcjonalnie do wielkości zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalu. Istnieje możliwość ustalenia opłaty na pokrycie kosztów różnicy między fakturą za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków a rozliczonymi na poszczególne lokale wg innej metody rozliczenia tych kosztów, co określa Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie ciepłej wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”.

2.4. Opłaty dla najemców lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni wynikają z indywidualnych stawek najmu określonych w umowach najmu. Wysokość opłat za wynajem lub dzierżawę ustala Zarząd Spółdzielni, przy czym obowiązujący czynsz nie może być niższy od ponoszonych kosztów.

2.5. Opłaty za lokale zajmowane bez tytułu prawnego do lokalu wnoszone są na zasadach określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2. i 2.3.

### **3. Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni**

3.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z wyłączeniem podatku od nieruchomości ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2.

3.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości) i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.3.

### **4. Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni**

4.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z wyłączeniem podatku od nieruchomości ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2.

4.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości) i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.3., bez prawa do korzystania z pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

### **5. Zasady ustalania pozostałych opłat**

5.1. Członkowie Spółdzielni wnoszący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i § 8 Statutu Spółdzielni wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.



5.2. Za wszelkie naprawy wewnątrz lokali bądź odnowienie lokali, zaliczane do obowiązków użytkowników, a wykonane przez Spółdzielnię, użytkownicy lokali wnoszą dodatkową odpłatność (poza opłatami naliczanymi za użytkowanie lokali) zgodnie z § 94 Statutu Spółdzielni. Opłata ta jest ustalona w oparciu o koszt roboczogodziny pracy konserwatorów na danym osiedlu Spółdzielni właściwym dla nieruchomości. Opłaty za naprawy lub odnowienie lokali przez Spółdzielnię, a należących do obowiązków użytkowników lokali zasilają przychody na konserwacje poszczególnych nieruchomości.

5.5. W uzasadnionych przypadkach, gdy sposób używania lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń do niego przynależnych powoduje wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w oparciu o kalkulację kosztów użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę.

#### **Rozdział V. Rozliczanie kosztów i opłat wnoszonych na pokrycie tych kosztów**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 3 ust.2 pkt 7 Statutu Spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 94 Statutu Spółdzielni, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy różnicy między kosztami a przychodami z opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz zimną wodę i odprowadzenie ścieków, która podlega rozliczeniu indywidualnemu z użytkownikami lokali w odpowiednich okresach rozliczeniowych przyjętych dla danej nieruchomości, zgodnie z odrębnymi regulacjami dotyczącymi rozliczania tych kosztów.

2. Rozliczanie różnicy między kosztami a wnoszonymi opłatami przez właścicieli lokali podlega tym samym zasadom, jak w Rozdziale V. pkt 1. niniejszego regulaminu dopóki nie wystąpią sytuacje określone art. 241 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Różnica między kosztami a przychodami z najmu mienia stanowiącego własność Spółdzielni, określonego jako własna działalność gospodarcza podlega po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

4. Różnica między kosztami a przychodami z pozostałej działalności operacyjnej, finansowej, stratami a zyskami nadzwyczajnymi w części obciążającej gospodarkę zasobami mieszkaniowymi na koniec roku obrotowego zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

#### **Rozdział VI. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali, oraz osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni.

3. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej zasilają wpływy funduszu na remonty tej nieruchomości.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (w tym z wynajmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni określonych w Rozdziale III. pkt 1.3.2.) po pokryciu kosztów tej działalności przypadają członkom Spółdzielni.

5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz własnej działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

### **Rozdział VII. Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali**

1. Opłaty za używanie lokali o których mowa w §94 Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10-tego każdego miesiąca.

Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.

2. Członek zobowiązany jest do powiadomienia Zarządu Spółdzielni o przewidywanym terminie opróżnienia lokalu co najmniej 1 miesiąc przed tym terminem. W przypadku braku takiego zawiadomienia Spółdzielnia może naliczyć członkowi opłaty za używanie lokalu dodatkowo za 1 miesiąc.

3. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Za opłaty, o których mowa w § 94 Statutu Spółdzielni odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

5. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w Rozdziale VII. pkt 1 niniejszego regulaminu prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z odrębnymi uregulowaniami.

### **Rozdział VIII. Postanowienia końcowe**

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami stanowiącymi własność członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni oraz utrzymuje nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz zapewnia:

- funkcjonowanie instalacji i urządzeń zaliczanych do obowiązków Spółdzielni,
- w okresie grzewczym utrzymanie normatywnej temperatury,
- dostawę podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
- funkcjonowanie urządzeń dźwigowych,
- sprawną obsługę administracyjną.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.), ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm.), ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459), ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 z późn.zm.), ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.), Kodeks Cywilny, Statut Spółdzielni oraz Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie ciepłej wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej., „Regulamin FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W Uniwersyteckiej SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OLSZTYNIE”

Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie w dniu 09-07-2018 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.