

REGULAMIN
rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
oraz ustalania opłat za używanie lokali
w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL
w Zielonej Górze

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze;
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- Uchwała nr XXXIV.602.2020 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zielona Góra;
- Statut Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL.

§ 2.

Regulamin określa zasady ewidencjonowania oraz rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości znajdujących się w zarządzie lub w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali ponoszonych przez użytkowników lokali.

§ 3.

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. **nieruchomości** – należy przez to rozumieć grunt, stanowiący odrębny przedmiot własności, zabudowany budynkiem lub niezabudowany;
2. **częściach wspólnych nieruchomości** – należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli;
3. **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć:
 - nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;

- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
 - nieruchomości niezabudowane.
4. **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, położony w nieruchomości znajdującej się w zarządzie lub zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL w Zielonej Górze;
 5. **pomieszczeniu przynależnym** – należy przez to rozumieć część składową lokalu, znajdującą się w tej samej nieruchomości, co lokal, o ile jest przyporządkowana do danego lokalu na podstawie przydziału lub umowy o spółdzielcze prawo do lokalu lub aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu;
 6. **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie, określoną w drodze inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej nieruchomości oraz w uchwałach określających przedmiot odrębnej własności lokali.
 7. **udziale lokalu** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
 8. **użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć:
 - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - członka Spółdzielni posiadającego prawo własności do lokalu;
 - właściciela lokalu, niebędącego członkiem Spółdzielni;
 - posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niebędącego członkiem Spółdzielni;
 - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
 9. **osobach zamieszkałych** – należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkałe w lokalu, bez względu na ich meldunek i tytuł prawny do lokalu;
 10. **liczbie osób zamieszkałych** – należy przez to rozumieć liczbę wykazaną przez użytkownika lokalu w deklaracji o liczbie osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

ROZDZIAŁ II

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 4.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie na każdą nieruchomość, z podziałem na koszty:

- eksploatacji i utrzymania lokali;
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych;
- eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.

§ 5.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują m.in.:

- koszt zarządzania;
- koszt konserwacji;

- koszt materiałów na konserwację;
 - wynagrodzenie gospodarzy domów i konserwatorów;
 - koszt badań i przeglądów instalacji, wynikających z przepisów prawa (badania instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacyjnej);
 - koszt ubezpieczenia;
 - koszt legalizacji i wymiany wodomierzy;
 - podatek od nieruchomości;
 - koszt dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania;
 - koszt dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody;
 - koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków;
 - koszt wywozu odpadów komunalnych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, w której te lokale są położone.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali są ewidencjonowane w zależności od rodzaju:
- koszty bezpośrednie odnosi się w całości wprost do kosztów nieruchomości, w której te lokale są położone;
 - koszty pośrednie odnosi się do danej nieruchomości za pomocą wskaźnika rozliczeniowego kosztów, obliczanego:

$$\frac{a + b + c}{a}$$

gdzie:

- a – oznacza powierzchnię użytkową lokali, przyjętą do rozliczenia kosztów nieruchomości w części lokalowej;
- b – oznacza powierzchnię użytkową lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, przyjętą do rozliczenia kosztów nieruchomości wspólnej;
- c – oznacza powierzchnię użytkową lokali, przyjętą do rozliczenia kosztów nieruchomości w części stanowiącej mienie Spółdzielni.

§ 6.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości obejmują m.in.:
- koszt zarządzania;
 - koszt konserwacji;
 - koszt materiałów na konserwację;
 - wynagrodzenie gospodarzy domów i konserwatorów;
 - koszt badań i przeglądów instalacji, wynikających z przepisów prawa (badania instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacyjnej, przegląd konstrukcji budynku);
 - koszt energii elektrycznej wewnętrznej;
 - koszt ubezpieczenia;
 - podatek od nieruchomości;
 - koszt konserwacji zbiorczych anten do odbioru telewizji naziemnej;
 - koszt konserwacji instalacji i urządzeń domofonowych;
 - koszt konserwacji i eksploatacji dźwigów;
 - odpis na fundusz remontowy;
 - koszt utrzymania czystości i porządku w klatkach schodowych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, której te części wspólne

dotyczą.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane w zależności od rodzaju:

- koszty bezpośrednie odnosi się w całości wprost do kosztów nieruchomości, której te części wspólne dotyczą;
- koszty pośrednie odnosi się do danej nieruchomości za pomocą wskaźnika rozliczeniowego kosztów, obliczanego:

$$\frac{a + b + c}{b}$$

gdzie:

- a – oznacza powierzchnię użytkową lokali, przyjętą do rozliczenia kosztów nieruchomości w części lokalowej;
- b – oznacza powierzchnię użytkową lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, przyjętą do rozliczenia kosztów nieruchomości wspólnej;
- c – oznacza powierzchnię użytkową lokali, przyjętą do rozliczenia kosztów nieruchomości w części stanowiącej mienie Spółdzielni.

§ 7.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni obejmują m.in.:

- koszt zarządzania;
- koszt konserwacji;
- koszt materiałów na konserwację;
- wynagrodzenie gospodarzy domów i konserwatorów;
- koszt energii elektrycznej zewnętrznej;
- podatek od nieruchomości;
- opłata za wieczyste użytkowanie;
- koszt dzierżaw i najmu;
- odpis na fundusz remontowy.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni są ewidencjonowane w zależności od rodzaju:

- koszty bezpośrednie odnosi do kosztów wszystkich nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości;
- koszty pośrednie odnosi się do danej nieruchomości za pomocą wskaźnika rozliczeniowego kosztów, obliczanego:

$$\frac{a + b + c}{c}$$

gdzie:

- a – oznacza powierzchnię użytkową lokali, przyjętą do rozliczenia kosztów nieruchomości w części lokalowej;
- b – oznacza powierzchnię użytkową lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, przyjętą do rozliczenia kosztów nieruchomości wspólnej;
- c – oznacza powierzchnię użytkową lokali, przyjętą do rozliczenia kosztów nieruchomości w części stanowiącej mienie Spółdzielni.

§ 8.

Kosztami pośrednimi, podlegającymi wskaźnikom rozliczeniowym, o których mowa w §§ 4-6 są m.in.:

- koszt zarządzania;
- koszt konserwacji;
- wynagrodzenie gospodarzy domów i konserwatorów;
- koszt materiałów na konserwację mienia Spółdzielni,
- energia elektryczna zewnętrzna,
- środki czystości,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, stanowiących mienie Spółdzielni,
- podatek gruntowy, dotyczący nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 9.

Koszty zarządzania obejmują m.in.:

- wynagrodzenie Zarządu i pracowników administracji;
- wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej;
- wynagrodzenie z tytułu umów o dzieło i umów zlecenie;
- koszt zużycia materiałów biurowych;
- koszt zużycia środków czystości;
- koszt zużycia energii elektrycznej, ciepłej oraz wody i odprowadzania ścieków;
- koszt konserwacji bieżących;
- koszt ubezpieczenia siedziby Spółdzielni;
- koszt remontów;
- koszt usług telekomunikacyjnych;
- koszt usług informatycznych;
- koszt usług organizacyjno–prawnych;
- koszt delegacji i ryczałtów;
- koszt szkoleń i świadczeń BHP;
- koszt amortyzacji;
- podatek od nieruchomości.

ROZDZIAŁ III

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 10.

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są:

- m² powierzchni użytkowej lokalu;
- m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi;
- liczba osób zamieszkałych;
- m³ wody, obliczony na podstawie wskazania przyrządów pomiarowych;
- liczba GJ lub jednostek ciepła, obliczone na podstawie wskazania urządzeń i przyrządów pomiarowych;
- lokal;
- udział lokalu;
- liczba przyrządów pomiarowych.

§ 11.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są rozliczane za pomocą opłat:

1. opłata eksploatacyjna – na jej wysokość składają się koszty zarządzania, konserwacji, wynagrodzeń gospodarzy domów i konserwatorów, materiałów na konserwację, przeglądów i badań wynikających z przepisów prawa, energii elektrycznej, środków czystości, ubezpieczenia budynków i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie. Jednostka rozliczeniowa – m² powierzchni użytkowej;
2. podatek od nieruchomości – podatek dla lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powodują wzrost obciążeń Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale. Jednostka rozliczeniowa – m² powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych;
3. podatek gruntowy – podatek od nieruchomości gruntowej dla lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednostka rozliczeniowa – udział lokalu;
4. opłata za domofon – obejmuje koszt eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej wraz z urządzeniami. Jednostka rozliczeniowa – lokal;
5. opłata za antenę – obejmuje koszt eksploatacji i utrzymania instalacji zbiorczych anten do odbioru telewizji naziemnej. Jednostka rozliczeniowa – lokal;
6. opłata za dźwig – obejmuje koszt eksploatacji i utrzymania dźwigów. Opłatą obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi, z wyłączeniem lokali położonych na parterze. Dla lokali położonych na I piętrze obowiązuje opłata w wysokości 50% opłaty należnej dla lokali na kondygnacjach od drugiej do dziesiątej. Jednostka rozliczeniowa – liczba osób zamieszkałych;
7. opłata na legalizację wodomierzy – obejmuje koszt eksploatacji i utrzymania przyrządów pomiarowych – wodomierzy. Jednostka rozliczeniowa – liczba wodomierzy w lokalu;
8. abonament licznik główny – obejmuje koszt abonamentu za wodomierz główny w budynku. Jednostka rozliczeniowa – lokal;
9. wywóz śmieci – obejmuje koszt wywozu odpadów komunalnych. Jednostka rozliczeniowa – liczba osób zamieszkałych;
10. ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozliczane jest na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody”;
11. dostawa wody i odprowadzanie ścieków rozliczana są na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody oraz odprowadzania ścieków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za wodę i ścieki”;
12. czystość – koszty związane z utrzymaniem czystości i porządku w klatkach schodowych w systemie odpłatnym sprzątnięcia klatek schodowych. Jednostka rozliczeniowa – lokal.

§ 12.

Opłaty, o których mowa w § 11 ust. 1, 4–7 i 12 stanowią opłaty zależne od Spółdzielni. Opłaty te przyjmowane są na podstawie planu gospodarczo-finansowego, uchwalanego przez Radę Nadzorczą.

§ 13.

Opłaty, o których mowa w § 10 ust. 2–3 oraz 8–11 stanowią opłaty niezależne od Spółdzielni. Opłaty te przyjmowane są na podstawie przepisów zewnętrznych.

§ 14.

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem kosztów zużycia wody oraz ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, które rozlicza się w terminach określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody” oraz w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody oraz odprowadzania ścieków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za wodę i ścieki”.

ROZDZIAŁ IV

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

§ 15.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 16.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości oraz dla nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 17.

Zasady ustalania wysokości odpisów oraz rozliczania nakładów na remonty zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL w Zielonej Górze”.

ROZDZIAŁ V

Pożytki i przychody Spółdzielni

§ 18.

Przychodami w podstawowej działalności Spółdzielni (polegającej na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości) są:

- wpływy z tytułu opłat za użytkowanie lokali;
- odpisy funduszu remontowego;
- pożytki i inne przychody z części wspólnych nieruchomości;
- pożytki i inne przychody Spółdzielni;
- darowizny, dotacje, subwencje.

§ 19.

Źródłem pożytków z nieruchomości wspólnych są m.in.:

- dzierżawa części wspólnych nieruchomości, np. pomieszczeń piwnicznych, korytarzy, ścian, dachu;
- dzierżawa gruntu, wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej.

ROZDZIAŁ VI

Opłaty za użytkowanie lokali

§ 20.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali są zobowiązani, poprzez uiszczanie opłat za użytkowanie lokali oraz wnoszenie odpisów na fundusz remontowy, do uczestniczenia w wydatkach związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem lokali, do których posiadają prawo;
2. eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości;
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
4. kosztami remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
5. działalnością społeczną i oświatowo–kulturalną.

§ 21.

Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są zobowiązani, poprzez uiszczanie opłat za użytkowanie lokali oraz wnoszenie odpisów na fundusz remontowy, do uczestniczenia w wydatkach związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem lokali, do których posiadają prawo;
2. eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości;
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
4. kosztami remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
5. działalnością społeczną i oświatowo–kulturalną, w przypadku zawarcia umowy ze Spółdzielnią.

§ 22.

Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są zobowiązani, poprzez uiszczanie opłat za użytkowanie lokali oraz wnoszenie odpisów na fundusz remontowy, do uczestniczenia w wydatkach związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
2. eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości;
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
4. kosztami remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
5. działalnością społeczną i oświatowo–kulturalną.

§ 23.

Właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani, poprzez uiszczanie opłat za użytkowanie lokali oraz wnoszenie odpisów na fundusz remontowy, do uczestniczenia w wydatkach związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
2. eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości;
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
4. kosztami remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
5. działalnością społeczną i oświatowo–kulturalną, w przypadku zawarcia umowy ze Spółdzielnią.

§ 24.

1. Opłaty, o których mowa w §§ 20-23 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem zawartej umowy o ustanowieniu prawa do lokalu lub umowy nabycia lokalu.
3. Za datę uregulowania opłat przez użytkownika lokalu przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
4. Nie wniesienie opłat w terminie powoduje naliczanie odsetek ustawowych.
5. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat.

ROZDZIAŁ VII
Postanowienia końcowe

§ 25.

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL w Zielonej Górze w dniu 25.02.2004 r.

§ 26.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.05.2025 r. uchwałą nr 34 Rady Nadzorczej i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 6
do protokołu nr 12
z posiedzenia Rady Nadzorczej
w dniu 15.05.2025 r.

Uchwała nr 34
Rady Nadzorczej
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL
w Zielonej Górze
z dnia 15.05.2025 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania
nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali

§ 1.

Działając na podstawie § 58 ust. 1 pkt 16 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwala Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL w Zielonej Górze, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
Głosowanie przeprowadzono w trybie jawnym.

Ilość głosów oddanych

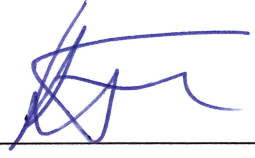
5

Ilość głosów za

5



Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej