

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI**  
**I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**  
**ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**  
**W PATRONACKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**PODSTAWA PRAWNA**

1. *Ustawa z 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze*
2. *Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych*
3. *Statut Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej*
4. *Regulaminy wewnętrzne i uchwały Rady Nadzorczej*

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Podział kosztów na poszczególne grupy dokonuje Rada Nadzorcza w ramach ustalania planu rzeczowo-finansowego. Poszczególne grupy kosztów stanowią pozycje opłat czynszowych, którymi obciążeni są użytkownicy lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Celem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali w nieruchomościach kosztami w następujących pozycjach:
  - 2.1. Anteny
  - 2.2. Domofony
  - 2.3. Centralne ogrzewanie
  - 2.4. Podgrzanie wody
  - 2.5. Gaz
  - 2.6. Woda i odprowadzenie ścieków
  - 2.7. Energia elektryczna
  - 2.8. Wywóz odpadów
  - 2.9. Podatki i ubezpieczenia
  - 2.10. Dźwigi
  - 2.11. Fundusz remontowy
  - 2.12. Eksploatacja podstawowa
  - 2.13. Koszty administracji i zarządzania
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z wyjątkiem kosztów wody i odprowadzenia ścieków, kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody, kosztów gazu zbiorczego dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków lub klatek schodowych wg urządzeń pomiarowych i wystawionych wg nich faktur.
4. Koszty eksploatacji podstawowej pomniejszone są o korzyści uzyskiwane z danej nieruchomości z najmu pomieszczeń, dzierżawy gruntu itp.
5. Koszty administracji i zarządzania są pomniejszone o korzyści uzyskiwane z działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię oraz przychody finansowe.

6. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokali lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i niebędący członkami spółdzielni oraz użytkownicy lokali na zasadach najmu wnoszą opłaty i ponoszą koszty utrzymania i eksploatacji lokali bez uwzględniania pożytków uzyskiwanych przez spółdzielnię z działalności gospodarczej i przychodów finansowych.
7. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów rzeczowo-finansowych spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą, postanowienia niniejszego regulaminu oraz regulaminów odnoszących się do poszczególnych pozycji czynszowych. Jeżeli po uchwaleniu planu rzeczowo-finansowego następują zmiany w warunkach działania spółdzielni skutkujące zwiększeniem ponoszonych kosztów to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz wysokości opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
8. Zmiana opłat niezależnych od spółdzielni wprowadzana decyzją władz państwowych lub samorządowych oraz dostawców mediów (energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków, energia elektryczna, gaz, podatki) może być wprowadzona do opłat czynszowych od daty ich obowiązywania lub od następnego miesiąca po wprowadzeniu zmian na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
9. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzenia ścieków, która jest rozliczana 3 razy w roku oraz kosztów ogrzewania lokali, dla którego okresem rozliczeniowym jest sezon grzewczy obejmujący okres od 01 czerwca do 31 maja roku następnego.
10. Różnica między faktycznymi kosztami, a przychodami w poszczególnych pozycjach czynszowych w danym roku (zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

## II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

1. Podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania lokali jest:
    - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
    - lokal,
    - miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym,
    - osoba zamieszkała w lokalu,
    - wielkość udziału w nieruchomości
- Jako jednostki pomocnicze przyjmuje się wskazania urządzeń pomiarowych:
- m<sup>3</sup> wody (i odprowadzenia ścieków),
  - GJ ciepła,
  - kWh (energia elektryczna),
  - jednostki emisji ciepła mierzona podzielnikami ciepła,
  - m<sup>3</sup> zużytego gazu.

2. Powierzchnię użytkową lokalu określa się z pomiarów rzeczywistych wg stanu na dzień przekazania lokalu lub przeprowadzenia inwentaryzacji pomieszczeń. Powierzchnię lokalu określa się zgodnie z Ustawą „O ochronie praw lokatorów, Mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego”.
3. Lokal jako jednostkę rozliczeniową rozumie się lokal mieszkalny lub użytkowy oraz lokal o innym przeznaczeniu, na który wydano decyzję o odrębności lokalu i który został przekazany w użytkowanie osobie fizycznej lub prawnej.
4. Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym stanowi ułamkowa część lokalu, jakim jest garaż wielostanowiskowy bez względu na jego wymiary i oznakowanie naniesione w garażu.
5. Przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby posiadające zameldowanie na okres stały lub czasowy oraz osoby przebywające w lokalu stale lub czasowo przez okres dłuższy niż dwa miesiące. Każdorazowo na wezwanie Sp-ni właściciel lokalu zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie o ilości osób zamieszkujących dany lokal. Ilość osób zamieszkujących inna, niż określono powyżej wymaga pisemnego oświadczenia głównego lokatora o czasowej nieobecności lokatora. Zgłoszenie do Spółdzielni określonej liczby osób, ich pobytu lub nieobecności w danym lokalu skutkuje uwzględnieniem zgłoszenia w opłatach od miesiąca następującego po zgłoszeniu.

### **III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT**

Zestawienie rocznych kosztów przedstawione jest w formie planów rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w formie tabeli „Plan rzeczowo-finansowy” zawierający 13 pozycji kosztowych. Planowanie i rozliczanie kosztów wykonywane jest dla poszczególnych nieruchomości oraz zbiorczo dla całej spółdzielni wg następujących zasad.

#### **1. Anteny**

- 1.1. Pozycja Anteny dotyczy kosztów eksploatacji, remontów i konserwacji oraz modernizacji sieci radiowo-telewizyjnej oraz urządzeń przesyłowych.
- 1.2. Na koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń RTV składają się
  - opłaty za prawo retransmisji programów,
  - opłaty za prawo retransmisji programów satelitarnych kodowanych,
  - opłaty za korzystanie z praw autorskich,
  - opłaty operatora za prawa i zezwolenia związane z retransmisją programów RTV,
  - koszty przeglądów i konserwacji sieci i urządzeń,
  - opłaty za dostarczenie sygnału RTV do budynku przez innych operatorów,
  - koszty remontów, napraw i modernizacji sieci i urządzeń.
- 1.3. Sumaryczne koszty ponoszone przez Spółdzielnię rozliczane są na mieszkanie jako jednostkę rozliczeniową. Odbiorca sygnału RTV ze studia rozsiewczego Spółdzielni obciążany jest zaliczkowo opłatą w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą. Rozliczenie kosztów „Anteny” dokonywane jest na koniec roku obrachunkowego i zwiększa lub zmniejsza nadwyżkę kosztów nad przychodami w następnym roku obrachunkowym.

- 1.4. Powyższe zasady dotyczą opłat w budynkach na osiedlu przy ul. Starodworskiej, Goszczyńskiego i Bądkowskiego oraz budynku ul. Kartuska 119.
- 1.5. W budynkach przy ul. Jałmużniczej i ul. Przyokopowej dostawa sygnału RTV zajmuje się UPC lub inny operator na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, który może korzystać z instalacji wewnętrznej RTV Spółdzielni.
- 1.6. Mieszkańcy budynków przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej obsługiwani przez zewnętrznego operatora na podstawie umowy ze Spółdzielnią otrzymują podstawowy pakiet sygnału operatora, za kwotę uwzględnioną w umowie ze Spółdzielnią. Sygnał RTV w pakiecie wyższym od podstawowego dostarczany jest do mieszkań w tych budynkach na podstawie indywidualnej umowy zawartej pomiędzy użytkownikiem mieszkania i operatorem i opłacany bezpośrednio przez mieszkańca na konto operatora.
- 1.7. Użytkownik mieszkania na osiedlu przy ul. Starodworskiej, Goszczyńskiego, Bądkowskiego i w budynku Kartuska 119 może zrezygnować z odbioru sygnału RTV doprowadzonego ze studia rozsiewczego Spółdzielni, przy czym zobowiązany jest do ponoszenia kosztów przeglądów i konserwacji sieci i urządzeń w wysokości ponoszonej na ten cel zgodnie z umową z firmą konserwacyjną. W takim przypadku Spółdzielnia plombuje gniazdko RTV w sposób uniemożliwiający odbiór sygnału.
- 1.8. W przypadku korzystania z sieci i urządzeń Spółdzielni przez innych operatorów i dostawców sygnału RTV Spółdzielnia ma prawo pobierać opłaty od korzystających z sieci i urządzeń Spółdzielni, które to wpływy zmniejszają koszty eksploatacji sieci i urządzeń RTV.

## 2. Domofony

- 2.1. Wysokość kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na eksploatację i remonty urządzeń domofonowych określona jest na podstawie umowy podpisanej z firmą konserwacyjną urządzeń domofonowych oraz innych kosztów związanych z eksploatacją domofonów.
- 2.2. Opłaty wnoszone przez mieszkańców w rozliczeniu na jeden lokal obejmują konserwację, naprawę i modernizację urządzeń domofonowych bez urządzeń znajdujących się w lokalu.
- 2.3. Rozliczenie kosztów domofonów dokonywane jest dla każdej nieruchomości po zakończeniu roku obrachunkowego, a wynik mniejsza lub większa przychody okresu następującego po zakończeniu roku obrachunkowego. Opłaty za domofon uwzględniają koszty ujęte w planie rzeczowo-finansowym na dany rok kalendarzowy.

## 3. Centralne ogrzewanie

- 3.1. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania określone są na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła oraz kosztów gazu dostarczanego dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody w budynkach przy ul. Jałmużniczej 1-3-5 i ul. Przyokopowej 10.
- 3.2. Podstawą do określenia kosztów ogrzewania w danej nieruchomości, budynku lub części budynków są wskazania ciepłomierzy zainstalowanych w węźle cieplnym lub rozdzielaczu ciepła, z którego nastąpiło dostarczenie ciepła oraz koszt mocy zamówionej dla danej nieruchomości. Do kosztów ogrzewania dodany jest również koszt za niezwrócony czynnik grzewczy zgodnie z fakturą wystawioną przez dostawcę ciepła.

- 3.3. W budynkach przy ul. Jałmużniczej i ul. Przyokopowej koszty ogrzewania określa się jako koszt zakupu gazu pomniejszony o koszt podgrzania wody.
- 3.4. W budynkach na osiedlu przy ul. Bądkowskiego, Starodworskiej, Goszczyńskiego i Kartuskiej 119 koszty ogrzewania stanowią koszty dostarczonego ciepła pomniejszone o koszty podgrzania wody ustalone zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzania wody.
- 3.5. Szczegółowe rozliczenie kosztów na poszczególne lokale dokonywane jest w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzania wody w lokalach Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

#### 4. Podgrzanie wody

- 4.1. Koszty podgrzania wody określane są na podstawie układów pomiarowych mierzących całkowite zużycie ciepła doprowadzanego do węzła oraz ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania zlokalizowanych w zbiorczym węźle cieplnym przy ul. Bądkowskiego 1 oraz w węzłach cieplnych budynku Kartuska 119 i budynku Kartuska 149. Koszty podgrzania wody w budynkach przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej określane są na podstawie zużycia gazu w okresie niegrzewczym.
- 4.2. Szczegółowe zasady rozliczania należności za podgrzanie wody określa Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach PSM oraz Regulamin w sprawie dokonywania rozliczeń za pobraną ciepłą i zimną wodę dla celów gospodarstw domowych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wody gospodarczej.

#### 5. Gaz

- 5.1. Kosztami za gaz dostarczony do mieszkań nie posiadających indywidualnych liczników gazu obciążani są jedynie mieszkańcy budynku przy ul. Kartuskiej 119.
- 5.2. Mieszkańcy budynku przy ul. Kartuskiej 119 ponoszą całkowite koszty związane z dostawą i zużyciem gazu, określone w fakturach za gaz dostarczony do budynku, w rozliczeniu na osoby zamieszkałe w lokalach.
- 5.3. Na podstawie średniego zużycia gazu na osobę w roku poprzednim Rada Nadzorczą uwzględniając prognozowaną cenę dostarczenia 1m<sup>3</sup> gazu określa opłaty za gaz, które wnoszone są w ramach opłat czynszowych.
- 5.4. Rozliczenie kosztów zużycia gazu dokonywane jest za okres roku obrachunkowego. Dodatkowo lub ujemne saldo rozliczeń zwiększa lub zmniejsza koszty gazu w następnym okresie rozliczeniowym.
- 5.5. W przypadku znacznych rozbieżności w opłatach i kosztach za gaz Rada Nadzorczą uchwałą może dokonać korekty opłat za gaz w trakcie roku obrachunkowego.
- 5.6. Koszty zużycia gazu dla celów ogrzewania w budynkach przy ul. Jałmużniczej i ul. Przyokopowej określa się jako różnicę pomiędzy kosztami określonymi na fakturach za dostawę gazu, a kosztami podgrzania wody. Kosztem podgrzania wody jest iloczyn ilości zużycia ciepłej wody określony ze wskazań wodomierzy indywidualnych i ceny podgrzania 1m<sup>3</sup> wody określonej w tych budynkach w okresie niegrzewczym.

#### 6. Woda i odprowadzenie ścieków

- 6.1. Zużycie wody i odprowadzenie ścieków rozlicza się wg wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych przez mieszkańców na koszt własny z uwzględnieniem zużycia wody wg liczników głównych zainstalowanych przez

- dostawcę wody w budynkach lub jego częściach. Do czasu zainstalowania liczników ciepłej wody użytkowej w budynkach na osiedlu przy ul. Bądkowskiego, Goszczyńskiego i Starodworskiej zużycie ciepłej wody jako surowca rozliczane jest wg licznika głównego znajdującego się w stacji cieplnej przy ul. Bądkowskiego 1.
- 6.2. Podstawą do określenia zaliczek na wodę jest średnie zużycie wody w lokalu jako surowca za okres rozliczeniowy oraz cena 1m<sup>3</sup> wody i odprowadzenia ścieków określana przez Radę Miasta Gdańska.
  - 6.3. Różnice zużycia wody wynikające ze wskazań licznika głównego oraz sumy ilości wody wykazanej przez wodomierze indywidualne w lokalach i częściach wspólnych rozliczane są w okresie rozliczeniowym na lokal jako jednostkę rozliczeniową.
  - 6.4. Szczegółowe zasady rozliczeń za wodę określa „Regulamin w sprawie dokonywania rozliczeń za pobraną ciepłą i zimną wodę dla celów gospodarstw domowych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wody gospodarczej”.

## 7. Energia elektryczna

- 7.1. Koszty energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie terenów zewnętrznych, klatek schodowych, piwnic, numerów administracyjnych, pomieszczeń i obiektów wspólnych na dany rok kalendarzowy określa się na podstawie zużycia energii w roku poprzednim oraz prognozowanych cen energii elektrycznej.
- 7.2. W budynku Kartuska 119 koszty energii elektrycznej obejmują również energię elektryczną zużywaną przez dźwigi oraz hydrofornię.
- 7.3. W budynkach przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej koszty energii elektrycznej obejmują również energię elektryczną zużywaną przez kotłownię gazowe.
- 7.4. Opłaty za energię elektryczną wnoszone są w odniesieniu do lokalu jako jednostki rozliczeniowej, stawką indywidualnie określoną na nieruchomość przy ul. Kartuskiej 119, Jałmużniczej, Przyokopowej oraz jednolitą stawką dla wszystkich nieruchomości na osiedlu ul. Bądkowskiego, Starodworskiej i Goszczyńskiego.
- 7.5. Dla miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym opłaty za energię elektryczną odnoszone są do miejsca postojowego i pobierane są w ramach opłaty za miejsce postojowe.
- 7.6. Lokale użytkowe użytkowane na zasadzie odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, opłatę za energię elektryczną wnoszą w wysokości jak lokale mieszkalne.
- 7.7. Po okresie rozliczeniowym lub w połowie roku rozliczeniowego na podstawie analizy kosztów i wpływów w pozycji energia elektryczna Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może uchwalić jednorazowe uzupełnienie różnicy w opłatach lub zwiększyć stawkę opłat na następny okres rozliczeniowy.
- 7.8. Mieszkańcy, którzy korzystają dla własnych indywidualnych potrzeb z dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej na korytarzach, w piwnicach lub pomieszczeniach gospodarczych i użytkowych oraz dla miejsc postojowych w garażach powinni opomiarować punkty poboru energii i wносить opłaty wg wskazań podlicznika lub wносить dodatkowe opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 7.9. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej dokonywane jest na koniec roku obrachunkowego, a uzyskany wynik zwiększa lub zmniejsza koszty roku następnego.

## 8. Wywóz odpadów

- 8.1. Wysokość opłat za wywóz odpadów ustalana jest przez Radę Nadzorczą w jednakowej wysokości dla całej Spółdzielni i naliczana w zależności od ilości osób przebywających w lokalach mieszkalnych.
- 8.2. Opłaty za wywóz odpadów dla lokali użytkowych określana jest przez Zarząd w drodze indywidualnych wyliczeń zgodnie z obowiązującymi na terenie Miasta Gdańska przepisami określonymi w uchwale Rady Miasta.
- 8.3. W ramach opłat określonych w p.8.1÷8.2 uwzględnia się wywóz odpadów wielkogabarytowych.
- 8.4. Wysokość opłat od osoby ustalana jest na podstawie kosztów wywozu odpadów wynikających z umowy zawartej z przedsiębiorstwem świadczącym usługi w tym zakresie oraz ilości osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni wg stanu na dzień 30 listopada roku poprzedzającego rok obrachunkowy.
- 8.5. Rozliczenie kosztów wywozu odpadów dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego, a otrzymany wynik finansowy zwiększa lub zmniejsza koszty roku następującego po rozliczeniu kosztów.

## 9. Podatki i ubezpieczenia

- 9.1. Na koszty w tej pozycji składają się podatki od nieruchomości (od gruntu, budynków oraz budowli), koszty ubezpieczenia budynków i budowli od pożaru i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej oraz podatku VAT rozliczanego wg struktury zgodnie z ustawą
- 9.2. Podatki od nieruchomości rozliczane są w odniesieniu do każdej nieruchomości i są zróżnicowane w zależności od kosztów w tym zakresie ponoszonych na daną nieruchomość.
- 9.3. Osoby posiadające lokale na zasadzie odrębnej własności podatek od nieruchomości opłacają indywidualnie do Urzędu Miejskiego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz ponoszą koszty podatku od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i koszty ubezpieczenia nieruchomości wraz z kosztami ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.
- 9.4. Wysokość podatków od nieruchomości określana jest na podstawie stawek zatwierdzonych przez Radę Miasta Gdańska.
- 9.5. Wysokość opłat za ubezpieczenia wynika z umowy zawartej z firmą ubezpieczeniową.
- 9.6. Wysokość opłat w pozycji Podatki i ubezpieczenia określana jest w odniesieniu do powierzchni lokalu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, stawką określaną z podzielenia kosztów wynikających z pozycji 9.1÷9.5 przez sumaryczną powierzchnię lokali mieszkalnych i użytkowych po uwzględnieniu opłat obciążających miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.
- 9.7. Rozliczenie wpływów i kosztów dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego, a wynik rozliczenia zwiększa lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty w tej pozycji kosztowej w następnym roku obliczeniowym.

## 10. Dźwigi

- 10.1. W zasobach PSM dźwigi osobowo-towarowe eksploatowane są w budynku Kartuska 119 oraz w budynku Kartuska 149.
- 10.2. Dźwigi osobowo-towarowe w budynku Kartuska 119 obsługują użytkowników lokali, a koszty ich eksploatacji, remontów i modernizacji obciążają tylko nieruchomość przy ul.Kartuskiej 119.

- 10.3. Dźwig osobowo-towarowy w budynku przy ul.Kartuskiej 149 służy wszystkim mieszkańcom i osobom korzystającym z budynku i przejścia z i na osiedle przy ul.Bądkowskiego i koszty jego eksploatacji rozliczane są w ramach kosztów ogólnych wg poz.12.2..
- 10.4. Na koszty dźwigów składają się koszty
- bieżącej konserwacji prowadzonej przez firmę specjalistyczną na podstawie zawartej umowy,
  - koszty napraw bieżących oraz remontów obciążające fundusz remontowy budynku oraz fundusz celowy na modernizację dźwigów,
  - koszty napraw i remontów oraz modernizacji dźwigu Kartuska 149 finansowane z ogólnego funduszu remontowego Spółdzielni,
  - koszty energii elektrycznej zużywanej przez dźwigi oraz urządzenia towarzyszące,
  - koszty obsługi teletechnicznej kabin dźwigów,
  - koszty dozoru technicznego oraz obowiązkowych przeglądów okresowych.
- 10.5. W ramach opłat za eksploatację dźwigów, naliczonych od lokalu, mieszkańcy budynku ponoszą koszty bieżących napraw i konserwacji oraz koszty dozoru technicznego.
- 10.6. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez dźwigi i urządzenia towarzyszące ponoszone są przez mieszkańców budynku w ramach opłat za energię elektryczną.
- 10.7. Mieszkańcy budynku Kartuska 119 wnoszą dodatkowe opłaty naliczane od lokalu, na fundusz remontu i modernizacji dźwigu z przeznaczeniem na remonty kapitalne. Rada Nadzorcza mając na uwadze wysokość potrzebnych środków na remonty, modernizacje i wymianę dźwigów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, może określić dodatkowe opłaty od mieszkańców lub okresowo przeznaczyć na ten cel inne środki będące w dyspozycji Spółdzielni.

## 11. Fundusz remontowy

- 11.1. Odpis na fundusz remontowy tworzony jest w oparciu o rzeczowy plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w ramach uchwalenia planu rzeczowo-finansowego.
- 11.2. Wysokość odpisu na 1m<sup>2</sup> lokalu powinna zabezpieczać pokrycie kosztów remontów przewidzianych do realizacji na dany rok wg zatwierdzonego planu remontów.
- 11.3. W ramach funduszu remontowego w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości lub budynków mogą być ustalone fundusze celowe, których tworzenie i wykorzystanie określają odrębne regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
- 11.4. W ramach podstawowego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni od 01.01.2009 roku wydziela się fundusz ogólny – wynoszący 25% składki oraz fundusz nieruchomości wynoszący 75% składki.
- 11.5. Fundusz remontowy ogólny przeznaczony jest na remonty i modernizacje majątku Spółdzielni, a w szczególności:
- Remonty małej architektury,
  - remonty dróg, chodników i schodów terenowych,
  - remonty i modernizacje placów zabaw wraz z ich wyposażeniem,
  - budowa, remonty i modernizacja terenów rekreacyjno-sportowych,
  - remonty i modernizacje instalacji wod-kan, co i cw – nie należących do poszczególnych nieruchomości oraz instalacji oświetlenia terenu,
  - umocnienie i pielęgnacja skarp oraz budowa i remont murów oporowych,
  - rekultywacja i pielęgnacja terenów zielonych Spółdzielni oraz zakup drzew i krzewów.

- 11.6. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na remonty i modernizację części wspólnych w nieruchomościach.
- 11.7. Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów i kosztów oddzielnie w rozbiciu na: fundusz Spółdzielni, fundusze nieruchomości, fundusze budynków oraz fundusze celowe.
- 11.8. Rozliczenie funduszu remontowego Spółdzielni prowadzone jest całościowo dla całej Spółdzielni. Nadwyżka lub niedobór funduszu na koniec roku rozliczeniowego przechodzi na następny okres rozliczeniowy i jest uwzględniony przy przyjmowaniu planu remontów na następny rok.
- 11.9. Przyjmuje się zasadę, że wysokość odpisu na fundusz remontowy jest jednakowa na 1m<sup>2</sup> dla wszystkich nieruchomości w Spółdzielni i dotyczy wszystkich lokali bez względu na posiadany tytuł do lokalu.
- 11.10. Odpis na fundusz remontowy od miejsc postojowych jest naliczany na miejsce postojowe jako jednostkę naliczeniową bez względu na powierzchnię miejsca postojowego i jest pobierana w ramach opłat czynszowych za miejsce postojowe.
- 11.11. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego określa Regulamin funduszu remontowego.

## 12. Eksploatacja podstawowa

Eksploatację podstawową stanowią koszty prac związanych z bieżącymi przeglądami i konserwacją bieżącą nieruchomości oraz prace związane z utrzymaniem porządku. Koszty obsługi technicznej budynków odnoszone są bezpośrednio na poszczególne nieruchomości, natomiast koszty prac porządkowych odnoszone są do poszczególnych nieruchomości bezpośrednio lub proporcjonalnie do ich powierzchni.

### 12.1. Na koszty obsługi technicznej składają się:

- koszty organizacji prac technicznych oraz obsługi majątku spółdzielni,
- koszty transportu, telekomunikacji + koszty sekretariatu związane z obsługą techniczną majątku spółdzielni
- koszty prac ogólnobudowlanych wykonywanych przez pracowników własnych lub w formie prac zleconych i wykonywanych na podstawie umowy o dzieło wraz z kosztami materiałów użytych do wykonania tych prac,
- koszty przeglądów okresowych (rocznych i pięcioletnich),
- przeglądy i konserwacje bieżące instalacji elektrycznej wykonywane na podstawie umowy,
- naprawy i konserwacje instalacji gazowej,
- koszty napraw, przeglądów i konserwacji bieżących sieci ciepłowniczej wraz z usunięciem awarii,
- napraw i konserwacji bram garażowych,
- koszty napraw, przeglądów i konserwacji bieżących sieci wod-kan wraz z usuwaniem awarii,
- zakup narzędzi, sprzętu i materiałów do obsługi technicznej nieruchomości wraz z materiałami do utrzymania czystości,
- koszty monitoringu budynku Kartuska 149 oraz monitoringu osiedla,
- koszty ekspertyz związanych z technicznym utrzymaniem budynków oraz zakup prasy i wydawnictw specjalistycznych związanych z eksploatacją budynków,
- koszty lustracji przeprowadzanej raz na trzy lata lub częściej jeżeli spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną.

#### 12.2. Na koszty prac porządkowych składają się:

- koszty dozorców zatrudnionych do utrzymania czystości w budynkach i na terenach zewnętrznych wraz z narzutami oraz koszty firm sprzątających,
- koszty badań okresowych, kosztów bhp oraz inne koszty związane z zatrudnieniem dozorców,
- koszty utrzymania zieleni, koszenia trawy oraz prac związanych z zakupem nasadzeń, rekultywacją trawników i zakupem środków do pielęgnacji zieleni,
- doraźne prace porządkowe związane ze sprzątaniami terenów spółdzielni po zimie, usuwanie zanieczyszczeń po zwierzętach oraz wywóz śmieci wielkogabarytowych i gruzu poza terminem wystawek,
- akcja zima dotyczy kosztów odśnieżania i usuwania gołoledzi wraz z kosztami zakupu i utrzymania sprzętu do odśnieżania,
- koszty wody zużywanej do sprzątania i podlewania zieleni oraz koszty eksploatacji dźwigu osobowego znajdującego się w budynku Kartuska 149
- dezynsekcji i deratyzacji.

#### 13. Koszty administracji i zarządzania

Na koszty administracji i zarządzania składają się:

- koszty wynagrodzeń z narzutami,
- koszty utrzymania biura,
- koszty działalności samorządowej i obsługi zebrań,
- koszty szkoleń i materiałów szkoleniowych,
- koszty delegacji i transportu,
- prowizje bankowe,
- koszty badań okresowych członków Zarządu oraz pracowników administracji bezpośrednio związanych z Zarządem i administrowaniem nieruchomościami,
- pozostałe koszty.

##### 13.1. Koszty wynagrodzeń Zarządu i administracji dotyczą wynagrodzeń członków Zarządu i pracowników administracji związanych bezpośrednio z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami spółdzielni.

##### 13.2. Koszty utrzymania biura to koszty:

- energii elektrycznej, ciepłej i wody, związane z działalnością spółdzielni w zakresie dotyczącym pomieszczeń biurowych spółdzielni przy ul. Kartuskiej 149,
- koszty telefonów, bez kosztu telefonów komórkowych, które obciążają koszty obsługi technicznej i prac porządkowych nieruchomości,
- koszty obsługi informatycznej związanej z eksploatacją programów komputerowych oraz sprzętu komputerowego,
- koszty sekretariatu, na które składają się koszty znaczków pocztowych, opłat skarbowych i sądowych, koszty biletów na przejazdy jednorazowe oraz koszty zakupu napojów i produktów żywnościowych związanych z obsługą gości i kontrahentów,
- obsługi prawnej świadczonej na rzecz spółdzielni przez radcę prawnego na podstawie zawartej umowy,
- konserwacji i napraw sprzętu biurowego,
- ubezpieczenia i amortyzacji majątku ruchomego,

- zakup prasy i wydawnictw służących zarządzaniu nieruchomościami,
- zakup materiałów biurowych,
- koszty sprzątanía pomieszczeń biurowych wraz z zakupem środków do utrzymania czystości i higieny w pomieszczeniach biurowych.

- 13.3. Kosztami działalności samorządowej i obsługi zebrań są koszty diet wypłacanych członkom Rady Nadzorczej, koszty szkoleń, podróży służbowych członków Rady Nadzorczej oraz zakup napojów i artykułów spożywczych na zebrania organizowane w siedzibie spółdzielni.
- 13.4. Koszty szkoleń i materiałów szkoleniowych dotyczą szkolenia członków Zarządu i pracowników administracji w zakresie dotyczącym spółdzielczości i zarządzania nieruchomościami oraz zakupu materiałów i wydawnictw szkoleniowych.
- 13.5. Koszty delegacji i transportu dotyczą wyjazdów służbowych Zarządu i pracowników spółdzielni, a także koszt kilometrówki Prezesa Zarządu.
- 13.6. Prowizje bankowe to wydatki związane z obsługą kont bankowych oraz przelewów bankowych.
- 13.7. Koszty badań okresowych i bhp wynikających z przepisów i dotyczących członków Zarządu i pracowników administracji spółdzielni.
- 13.8. Pozostałe koszty to koszty składek członkowskich, opłat sądowych, wydatków okolicznościowych oraz inne nie związane bezpośrednio lub związane pośrednio z kosztami bezpośrednimi nieruchomości lub kosztami wymienionymi w niniejszym Regulaminie.

## PLAN RZECZOWO-FINANSOWY

Lp	Wyszczególnienie		
1.	<b>Anteny</b>		
2.	<b>Domofony</b>		
3.	<b>Centralne ogrzewanie</b>		
4.	<b>Podgrzanie wody</b>		
5.	<b>Gaz do centralnego ogrzewania i K.119</b>		
6.	<b>Woda i odprowadzenie ścieków</b>		
7.	<b>Energia elektryczna</b>		
8.	<b>Wywóz odpadów</b>		
9.	<b>Podatki i ubezpieczenia</b>		
10.	<b>Dźwigi K.119</b>		
11.	<b>Fundusz remontowy</b>		
	- ogólny		
	- budynkowy		
	- celowy Przyokopowa		
	- celowy Jałmużnicza		
	- celowy dźwigi Kartuska 119		
12.	<b>Eksploatacja podstawowa</b>		
	<b>12.1. Obsługa techniczna</b>		
	- organizacja i obsługa majątku Spółdzielni		
	- transport + telekomunikacja + sekretariat		
	- prace ogólnobudowlane		
	- przeglądy okresowe		
	- instalacja elektryczna		
	- sieć gazowa		
	- wentylacja + p.poż		
	- bramy garażowe		
	- kotłownie gazowe		
	- sieć ciepłownicza		
	- sieć z.w. i c.w. + kanalizacja		
	- zakup sprzętu i materiałów		
	- monitoring		
	- ekspertyzy i wydawnictwa specjalistyczne		
	- lustracja		
	<b>12.2. Prace porządkowe</b>		
	- utrzymanie czystości w budynkach i na terenie		
	- badania okresowe, koszty bhp		
	- utrzymanie zieleni		
	- prace porządkowe doraźne		
	- akcja zima		
	- woda, energia elektryczna i dźwig do celów ogólnych		
	- dezynsekcja + deratyzacja		
13.	<b>Koszty administracji i zarządzania</b>		

## KOSZTY ADMINISTRACJI I ZARZĄDZANIA

<b>13.1</b>	<b>Wynagrodzenia z narzutami</b>		
<b>13.2</b>	<b>Koszty utrzymania biura</b>		
	- energia elektryczna, c.o., woda		
	- telekomunikacja		
	- obsługa informatyczna		
	- sekretariat		
	- obsługa prawna		
	- konserwacja i naprawa sprzętu biurowego		
	- ubezpieczenie i amortyzacja majątku		
	- prasa, wydawnictwa		
	- materiały biurowe		
	- utrzymanie czystości		
<b>13.3</b>	<b>Koszty działalności samorządowej i obsługa zebrań</b>		
<b>13.4</b>	<b>Szkolenia i materiały szkoleniowe</b>		
<b>13.5</b>	<b>Delegacje i transport</b>		
<b>13.6</b>	<b>Prowizje bankowe</b>		
<b>13.7</b>	<b>Badania okresowe, koszty bhp</b>		
<b>13.8</b>	<b>Pozostałe koszty</b>		
	<b>Razem koszty administracji i zarządzania</b>		

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą  
Rady Nadzorczej Nr 15./2008 z dnia 12.03.2008r.