

Tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu”, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 57/2012 z dnia 03.07.2012 r.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany wynikające z:

- uchwały Rady Nadzorczej nr 65/2013 z dnia 02.07.2013 r.,
- uchwały Rady Nadzorczej nr 105/2015 z dnia 24.11.2015 r.,
- uchwały Rady Nadzorczej nr 7/2021 z dnia 01.06.2021 r.
- uchwały Rady Nadzorczej nr 14/2023 z dnia 21.11.2023 r.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRUDZIĄDZU

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy następujących aktów prawnych:

- Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.
- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze.
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez użytkowników.
2. Ustalenia niniejszego Regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

§ 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada nieruchomości położone na pięciu osiedlach, które obejmują:

- 1) nieruchomości budynkowe - mieszkaniowe,
- 2) nieruchomości budynkowe - garażowe,
- 3) nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, w tym mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

1. **nieruchomości** – należy przez to rozumieć działkę lub działki gruntu zabudowane bądź niezabudowane wchodzące w skład działki budowlanej, która posiada odrębną księgę wieczystą,
2. **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
3. **udziale w nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć wyrażoną ułamkiem wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, określoną dla każdego samodzielnego lokalu położonego w danej nieruchomości; wielkość ta określona została zarówno dla lokali wyodrębnionych jak i samodzielnych lokali niewyodrębnionych, pozostających własnością Spółdzielni. Udział w nieruchomości wspólnej przypisany do lokali będących własnością Spółdzielni bądź znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię określony został uchwałami Zarządu podjętymi w oparciu o art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
4. **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni w szczególności:
 - nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, budowlanej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, usługowej, handlowej i innej, zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami,
 - nieruchomości niezabudowane,
 - nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedli, niewchodzące w skład nieruchomości wspólnej.

W ramach mienia Spółdzielni wydziela się:

mienie do wspólnego korzystania, przez które należy rozumieć mienie stanowiące własność Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu. Decyzję w sprawie zaliczenia mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania podejmuje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości i jej główne przeznaczenie,

5. **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu bez powierzchni przynależnej wskazaną w uchwale zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
6. **powierzchni użytkowej nieruchomości** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię użytkową lokali w danej nieruchomości bez powierzchni przynależnej,
7. **powierzchni przynależnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń przynależnych wskazaną w uchwale zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
8. **użytkownika** – należy przez to rozumieć w szczególności:
 - 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właściciela lokalu,
 - 4) najemcę lokalu mieszkalnego,
 - 5) osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,
 - 6) osobę fizyczną lub prawną korzystającą z nieruchomości lub lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej,
 - 7) inną osobę zamieszkującą w lokalu,
9. **osobach zamieszkałych w danym lokalu** – należy przez to rozumieć osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 3

1. Spółdzielnia może stosować następujące jednostki rozliczania kosztów i ustalania opłat:
 - 1) udział w nieruchomości wspólnej,
 - 2) powierzchnia użytkowa lokalu (m²),
 - 3) ilość osób zamieszkałych w lokalu,
 - 4) faktyczne zużycie wg urządzeń pomiarowych,
 - 5) mieszkanie,
 - 6) powierzchnia gruntu w m²,
 - 7) inne.
2. Ilość osób zamieszkujących w lokalu ustala się na podstawie stanu osób zameldowanych w lokalu, uzyskanego z ewidencji ludności lub oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu.
3. W przypadku, gdy w danym lokalu rzeczywisty stan osób zamieszkujących odbiega od stanu osób zameldowanych, ilość osób ustala się na podstawie złożonego oświadczenia. Pisemne oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w danym lokalu ma obowiązek złożyć osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, a w przypadku braku takiej osoby – osoba, która utraciła tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.
4. Zarząd zastrzega sobie prawo zweryfikowania zgodności treści oświadczenia ze stanem faktycznym. W przypadku stwierdzenia niezgodności do ustalenia opłat przyjmuje się liczbę ustaloną w wyniku weryfikacji.
5. W przypadku braku zameldowania, niezłożenia oświadczenia i braku możliwości ustalenia stanu faktycznego, do ustalenia opłat przyjmuje się jedną osobę.
6. Zobowiązuje się użytkowników do niezwłocznego zgłaszania do właściwej administracji osiedlowej zmiany ilości osób zamieszkałych w zajmowanym lokalu.
7. Brak powiadomienia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych kwot i dokonania korekty naliczeń wstecz.
8. Brak powiadomienia o zwiększeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu lub brak zgłoszenia powrotu osób zwolnionych z opłat powoduje wsteczne obciążenie kwotą należną Spółdzielni.
9. Zmiany zgłoszone przez użytkownika w danym miesiącu będą miały skutek w miesiącu następnym.
10. Zmiany wymiaru opłat za używanie lokalu mieszkalnego zależnych od ilości osób i ewentualnej korekty naliczeń dokonuje się na podstawie pisemnej informacji udzielonej przez właściwą administrację osiedlową.

§ 4

1. Obowiązki użytkowników lokali dotyczące uczestnictwa w pokrywaniu kosztów, o których mowa w § 1 niniejszego regulaminu określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni oraz umowy cywilnoprawne.
2. Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu: energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych z garaży, rozliczania kosztów energii elektrycznej w garażach, działalności

społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz funduszu remontowego – określają odrębne regulaminy lub uchwały.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT

§ 5

1. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest częściowy lub całkowity roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Ustalanie wysokości opłat z tytułu utrzymania, eksploatacji oraz innych opłat dla poszczególnych nieruchomości odbywa się na bazie kosztów z okresów poprzednich z uwzględnieniem nadwyżek i niedoborów oraz w oparciu o planowane potrzeby i przewidywane zmiany cen towarów i usług.
3. Podstawą ustalenia wysokości kosztów są uzasadnione, poniesione przez Spółdzielnię i odpowiednio udokumentowane wydatki.
4. Na koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości (ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości) składają się:
 - 1) eksploatacja nieruchomości:
 - a) ubezpieczenie majątku,
 - b) energia elektryczna zużywana na cele ogólne,
 - c) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
 - d) konserwacja zasobów,
 - e) przeglądy techniczne,
 - f) obsługa rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
 - g) rozliczenie niedoboru zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - h) pozostałe koszty utrzymania nieruchomości (w tym zsypy),
 - i) kosztów zarządzania,
 - j) kosztów utrzymania mienia Spółdzielni (mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania),
 - 2) podatek od nieruchomości,
 - 3) wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 4) utrzymanie i eksploatacja dźwigów oraz zsyków w budynkach mieszkalnych,
 - 5) inne.
5. Lokale znajdujące się w poszczególnych nieruchomościach są obciążane taką częścią kosztów utrzymania danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
6. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty utrzymania. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
7. Różnica między kosztami utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
8. Pożytki i inne wpływy z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych wpływach.
9. Opłaty na pokrycie poniżej określonych kosztów:
 - 1) eksploatacji nieruchomości,
 - 2) podatku od nieruchomości,
 - 3) użytkowania wieczystego,
 - 4) (uchylony),ustalane są według powierzchni użytkowej lokalu.
10. Opłatami na utrzymanie i eksploatację dźwigów obciąża się lokale w budynkach lub w częściach budynku wyposażonych w dźwigi, położone powyżej parteru. Na I piętrze obowiązuje opłata w wysokości 50%. Opłaty na utrzymanie i eksploatację dźwigów ustala się dwuczłonowo na poszczególne lokale mieszkalne położone w budynku lub części budynku wyposażonym w dźwigi w podziale na:
 - 1) część stałą - ustaloną ryczałtowo od mieszkania,
 - 2) część zmienną - w przeliczeniu do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
11. (uchylony),
12. Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości ustala Zarząd w drodze uchwały.

§ 6

Spółdzielnia oprócz miesięcznych opłat za używanie lokali może pobierać dodatkowe opłaty za:

- 1) korzystanie z części wspólnej nieruchomości na podstawie umowy,
- 2) korzystanie z pralni,
- 3) sprzątanie klatek schodowych,
- 4) zużycie nieopomiarowanej energii elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych itp.,
- 5) czynności administracyjne,
- 6) najem lokali mieszkalnych,
- 7) (uchylony)
- 8) inne.

Wysokość opłat ustala Zarząd w drodze uchwały.

§ 7

1. EKSPLOATACJA NIERUCHOMOŚCI

A. Ubezpieczenie majątku

1. Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych przez Spółdzielnię polis ubezpieczeniowych majątku od każdego ryzyka, uwzględniając wartość odtworzeniową przedstawionego do ubezpieczenia mienia.
2. Przedmiotem ubezpieczenia są:
 - 1) budynki mieszkalne,
 - 2) dźwigi,
 - 3) garaże,
 - 4) lokale użytkowe,
 - 5) urządzenia i maszyny,
 - 6) środki transportu,
 - 7) gotówka,
 - 8) odpowiedzialność cywilna,
 - 9) inne składniki majątku Spółdzielni.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty ubezpieczenia budynków mieszkalnych, dźwigów, garaży i lokali użytkowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości wg faktycznych kosztów ubezpieczeń. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty ubezpieczenia sprzętu, gotówki w kasie są ewidencjonowane i rozliczane w miejscu ich faktycznego użytkowania lub lokalizacji.
4. Koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej obciążają koszty zarządzania.
5. Koszty ubezpieczenia komunikacyjnego obciążają koszty działu transportu.
6. Koszty ubezpieczeń rozlicza się na poszczególne nieruchomości według faktycznych kosztów ubezpieczeń budynków mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych.
7. Obciążenia z tytułu ubezpieczenia dźwigów dokonuje się proporcjonalnie do ilości dźwigów w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych lub ich częściach wyposażonych w dźwigi osobowe.
8. Jednostką rozliczeniową kosztów ubezpieczeń w ramach nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

B. Energia elektryczna zużywana na cele ogólne

1. Niniejsza pozycja obejmuje koszty dostawy i zużycia energii elektrycznej zużywanej na cele ogólne nieruchomości tj. między innymi koszty oświetlenia klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, oświetlenia zewnętrznego nieruchomości.
2. Zasady rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej oświetlenia zewnętrznego nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni, określa Zarząd w drodze uchwały.
3. Podstawą ustalenia kosztu dostawy i zużycia energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości jest ilość zużytej energii wskazana w okresie rozliczeniowym przez zainstalowane w nieruchomości liczniki oraz aktualne ceny.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów energii elektrycznej zużywanej na cele ogólne z tytułu dostawy i zużycia energii elektrycznej jest udział w nieruchomości wspólnej.

C. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków

1. Koszty utrzymania czystości i porządku na nieruchomości obejmują:
 - 1) koszty wynagrodzeń sprzątaczy posesji wraz z narzutami,
 - 2) pozostałe koszty utrzymania sprzątaczy posesji,
 - 3) koszty materiałów i wyposażenia potrzebnych do utrzymania czystości,

- 4) inne nieokreślone rodzajowo koszty.
2. Koszty utrzymania czystości grupowane są w ramach poszczególnych administracji osiedla i rozliczane są po zakończeniu danego miesiąca na poszczególne nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże według ich powierzchni użytkowej.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów utrzymania czystości i porządku w danej nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

D. Konserwacja zasobów

1. W ramach konserwacji zasobów wyróżnia się usługi świadczone przez obce podmioty oraz prace wykonywane przez pracowników Spółdzielni (grupy konserwatorów osiedlowych i Dział Techniczno-Remontowy).
2. Koszty konserwacji zasobów obejmują:
 - 1) koszty konserwacji lub regulacji instalacji i sieci w budynkach,
 - 2) koszty koszenia trawników i przycinania drzew i krzewów,
 - 3) koszty nasadzeń i renowacji zieleni,
 - 4) inne nieokreślone rodzajowo koszty.
3. Podstawą ustalenia dla danej nieruchomości kosztów wykonania prac konserwacyjnych są koszty wykonawstwa obcego wynikające z zawartych umów i innych dokumentów oraz koszty prac wykonywanych przez pracowników Spółdzielni.
4. Do kosztów konserwacji wykonywanej przez pracowników Spółdzielni zalicza się:
 - 1) koszty wynagrodzeń pracowników bezpośrednio wykonujących pracę wraz z narzutami,
 - 2) pozostałe koszty utrzymania pracowników,
 - 3) narzut kosztów zarządu,
 - 4) koszty utrzymania zaplecza technicznego, narzędzi i sprzętu,
 - 5) inne nieokreślone rodzajowo koszty konserwacji.
5. Koszty konserwacji rozlicza się odpowiednio:
 - 1) wykonawstwo obce - według faktycznego miejsca wykonania,
 - 2) wykonawstwo własne - dwuetapowo:
 - ewidencjonując koszty w ramach określonej jednostki organizacyjnej wykonawstwa własnego,
 - następnie rozliczając w okresach miesięcznych poniesione koszty wg miejsca, którego bezpośrednio dotyczy.
6. Pozostałe koszty przypadające na prace konserwacyjne, nie przyporządkowane bezpośrednio do konkretnej nieruchomości, po zakończeniu danego miesiąca rozliczane są następująco:
 - koszty grup konserwatorów osiedlowych - rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości mieszkalnych w ramach danego osiedla,
 - koszty Działu Techniczno-Remontowego - rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości mieszkalnych Spółdzielni.
7. Jednostką rozliczeniową kosztów konserwacji w ramach danej nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

E. Przeglądy techniczne

1. W ramach przeglądów technicznych wyróżnia się usługi świadczone przez podmioty zewnętrzne oraz prace wykonywane przez pracowników Spółdzielni (grupy konserwatorów osiedlowych i Dział Techniczno-Remontowy).
2. Koszty przeglądów technicznych obejmują koszty wykonania:
 - 1) pięcioletnich i rocznych przeglądów technicznych budynków,
 - 2) pięcioletnich i rocznych przeglądów technicznych instalacji gazowych,
 - 3) badań i pomiarów instalacji piorunochronnych,
 - 4) badań i pomiarów instalacji elektrycznych,
 - 5) przeglądów kominiarskich kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
 - 6) przeglądów instalacji p. pożarowych,
 - 7) przeglądów instalacji fotowoltaicznych.
3. Podstawą ustalenia dla danej nieruchomości kosztów przeglądów technicznych są koszty wykonawstwa zewnętrznego wynikające z zawartych umów i innych dokumentów oraz koszty wykonawstwa siłami własnymi.
4. Do kosztów przeglądów technicznych wykonywanych siłami własnymi zalicza się:
 - 1) koszty wynagrodzeń pracowników bezpośrednio wykonujących pracę wraz z narzutami,
 - 2) pozostałe koszty utrzymania pracowników,
 - 3) narzut kosztów zarządu,
 - 4) koszty utrzymania zaplecza technicznego, narzędzi i sprzętu,

- 5) inne nieokreślone rodzajowo koszty przeglądów technicznych.
5. Koszty przeglądów technicznych rozlicza się odpowiednio:
 - 1) wykonawstwo obce - według faktycznego miejsca wykonania,
 - 2) wykonawstwo własne - dwuetapowo:
 - ewidencjonując koszty w ramach określonej jednostki organizacyjnej wykonawstwa własnego,
 - następnie rozliczając w okresach miesięcznych poniesione koszty wg miejsca, którego bezpośrednio dotyczą.
6. Jednostką rozliczeniową kosztów przeglądów technicznych w ramach danej nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

F. Obsługa rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty obsługi rozliczenia c.o. obejmują prowadzenie serwisu rozliczeniowego kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania lokali po okresie rozliczeniowym wykonywane przez firmę zewnętrzną.
2. Serwis rozliczeniowy obejmuje następujące czynności:
 - 1) wymianę i przełożenie zużytych kapilar przy podzielnikach,
 - 2) zakładanie przy podzielnikach nowych plomb,
 - 3) odczyty podzielników kosztów,
 - 4) po dokonaniu odczytów podzielników sporządzenie indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania dla użytkowników lokali oraz zbiorczego rozliczenia kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych.
3. Koszty obsługi rozliczenia kosztów c.o. rozlicza się na nieruchomości według miejsca poniesienia kosztów.

G. Rozliczenie niedoboru zużycia wody i odprowadzenia ścieków

1. Rozliczenie niedoboru zużycia wody to koszt stanowiący różnicę między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych.
2. Różnica ta jest księgowana w ciężar utrzymania danej nieruchomości. W ramach nieruchomości jednostką rozliczeniową kosztów jest udział w nieruchomości wspólnej.

H. Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości

1. Niniejsza pozycja obejmuje koszty:
 - 1) przeczyszczania przewodów kanalizacyjnych,
 - 2) dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
 - 3) podwyższania ciśnienia wody,
 - 4) odczytów kontrolnych,
 - 5) przygotowanie i usuwanie skutków zimy,
 - 6) usług geodezyjnych,
 - 7) opłat skarbowych i sądowych,
 - 8) utrzymania pustostanów,
 - 9) (uchylony)
 - 10) zużycia gazu w pralni,
 - 11) legalizacji gaśnic,
 - 12) zużycia materiałów,
 - 13) usług materialnych Działu Technicznego,
 - 14) usług materialnych wykonywanych przez konserwatorów Administracji,
 - 15) amortyzacja,
 - 16) innych nieokreślonych rodzajowo kosztów.
2. Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości według miejsca ich powstawania.
3. W przypadku braku możliwości przyporządkowania pozostałych kosztów zgodnie z pkt 2 są one rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowych nieruchomości, których dotyczą.
4. Jednostką rozliczeniową pozostałych kosztów w ramach nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

I. KOSZTY ZARZĄDZANIA

1. Koszty zarządzania obejmują wydatki Spółdzielni związane z zarządzaniem spółdzielnią i administrowaniem nieruchomościami w podziale na:
 - 1) koszty ogólne zarządu, tj.
 - a) wynagrodzenia, narzuty i świadczenia dla pracowników,

- b) koszty utrzymania obiektów administracyjnych,
 - c) ubezpieczenia majątku i ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
 - d) wynagrodzenia innych organów Spółdzielni,
 - e) koszty obsługi prawnej,
 - f) prowizje bankowe, ochrona,
 - g) koszty telekomunikacyjne i pocztowe,
 - h) koszty zakupu materiałów biurowych,
 - i) koszty zakupu oraz amortyzacji sprzętu i urządzeń,
 - j) inne nie wymienione rodzajowo koszty.
- 2) koszty ogólne administracji związane z funkcjonowaniem administracji osiedla, tj.:
- a) wynagrodzenia, narzuty i świadczenia dla pracowników administracji osiedla,
 - b) koszty utrzymania obiektów administracyjnych,
 - c) ubezpieczenie majątku i ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej,
 - d) koszty telekomunikacyjne i pocztowe,
 - e) koszty zakupu materiałów biurowych,
 - f) koszty zakupu oraz amortyzacji sprzętu i urządzeń,
 - g) inne nie wymienione rodzajowo koszty.
2. Koszty ogólne zarządu stanowią wydatki związane z dokonywaniem czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej Spółdzielni. Koszty ogólne zarządu ewidencjonowane są zbiorczo dla całej Spółdzielni. Rozliczenie ich dokonywane jest w okresach miesięcznych.
3. Koszty ogólne zarządu rozliczane są według struktury przychodów w danym miesiącu na:
- lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe wynajmowane,
 - lokale użytkowe własnościowe i stanowiące odrębną własność,
 - garaże,
 - Dział Telewizji Kablowej,
 - inne usługi administracyjno-biurowe.
4. Kwota przypadająca na lokale mieszkalne i garaże, ustalona metodą przychodów rozliczana jest następnie na lokale mieszkalne i garaże w całej Spółdzielni według ich powierzchni użytkowej.
5. Koszty ogólne administracji ewidencjonowane są w miejscu ich powstawania, odrębnie dla każdej administracji osiedla. Rozliczenie kosztów dokonywane jest w okresach miesięcznych w ramach danego osiedla. Rozliczenia dokonuje się dwuetapowo:
- a) koszty ogólne administracji rozliczane są według struktury przychodów w danym miesiącu na:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe wynajmowane,
 - lokale użytkowe własnościowe i stanowiące odrębną własność,
 - garaże.
 - b) kwota przypadająca na lokale mieszkalne i garaże, ustalona metodą przychodów, rozliczana jest następnie na lokale mieszkalne i garaże w danej administracji wg ich powierzchni użytkowej.

J. MIENIE SPÓŁDZIELNI

1. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni stanowią wszelkie wydatki poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości niemieszaniowych znajdujących się w poszczególnych administracjach, w tym także przeznaczonych na wynajem, dzierżawę lub inne formy odpłatnego korzystania z nieruchomości na podstawie umów cywilnych.
2. Koszty te ewidencjonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości.
3. W ramach mienia Spółdzielni wydziela się mienie **przeznaczone do wspólnego korzystania**.
4. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania stanowią wydatki poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości niemieszaniowych (np. boisk, parkingów, dróg itp.) znajdujących się na danym osiedlu.
5. Koszty te ewidencjonuje się oddzielnie dla każdego osiedla według faktycznego miejsca ich poniesienia.
6. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania zalicza się:
 - 1) koszty utrzymania czystości – sprzątanie i odśnieżanie terenów stanowiących mienie Spółdzielni, konserwacja i utrzymanie zieleni,
 - 2) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
 - 3) koszty konserwacji,
 - 4) koszty energii elektrycznej przeznaczonej m.in. na oświetlenie ulic osiedlowych, parkingów, placów zabaw,
 - 5) podatek od nieruchomości,

- 6) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów,
 - 7) ubezpieczenie majątku,
 - 8) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
7. Po zakończeniu danego miesiąca koszty te są rozliczane w ramach osiedla na:
- lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe własnościowe i stanowiące odrębną własność,
 - garaże
- według ich powierzchni użytkowej.

§ 8

2. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

1. Koszty podatku od nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu ponoszone na rzecz Gminy Miasta Grudziądz.
2. Koszty ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości według miejsca ich poniesienia.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości bezpośrednio z Gminą Miastem Grudziądz. Obowiązek podatkowy dla właściciela po ustanowieniu odrębnej własności lokalu powstaje z chwilą złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej.

§ 9

3. WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

1. Koszty użytkowania wieczystego obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu ponoszone na rzecz właściciela nieruchomości.
2. Koszty ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości według miejsca ich poniesienia.
3. W przypadku ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu właściciel lokalu rozlicza się bezpośrednio z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, począwszy od następnego roku po roku, w którym nastąpiło ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności.

§ 10

4. UTRZYMANIE I EKSPLOATACJI DŹWIGÓW W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

1. Koszty utrzymania i eksploatacji dźwigów stanowią wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tego tytułu.
2. Koszty na utrzymanie i eksploatację dźwigów dzielone są na:
 - a) koszty stałe (dozór techniczny, odpisy na remonty, ubezpieczenie, utrzymanie pogotowia technicznego, koszty pośrednie),
 - b) koszty zmienne (energia elektryczna, bieżąca konserwacja, pozostałe koszty).
3. Koszty te ewidencjonowane są oddzielnie dla każdej nieruchomości (lub części nieruchomości) wyposażonej w dźwigi.
4. Opłaty z tego tytułu ustala Zarząd w drodze uchwały.

§ 11 (uchylony)

§ 12

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

A. Zasady wnoszenia opłat

1. Zasady i terminy wnoszenia przez członków Spółdzielni opłat za lokale, do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali określa Statut Spółdzielni i postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Osoby będące właścicielami lokali lub posiadające spółdzielcze prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni wnoszą opłaty w terminach i na zasadach takich jak członkowie Spółdzielni.
3. Za opłaty za lokale 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 zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych

pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem zawarcia umowy ustanowienia prawa do lokalu, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
5. (uchylony)
6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników na specyfikacjach opłat dostarczanych do oddawczych skrzynek pocztowych przypisanych do lokali, których opłaty dotyczą lub przesłanych drogą elektroniczną na adres mailowy podany przez użytkownika lokalu.
7. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wnoszą opłaty za używanie lokali ustalone według takich samych zasad jak dla osób posiadających tytuł prawny.
8. Zarząd zastrzega sobie możliwość ustalenia opłat dla osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego (odszkodowanie) według zasad innych niż określone w pkt. 7 przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawnych.
9. Nadwyżki z tytułu rozliczenia energii cieplnej, zimnej wody, gazu i energii elektrycznej w garażach podlegające zwrotowi użytkownikom lokali są przeznaczane w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości tych użytkowników wobec Spółdzielni z tytułu:
 - a) opłat za lokale,
 - b) usług remontowo - budowlanych,
 - c) innych zobowiązań.

§ 13

1. Jeżeli użytkownik posiadający zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu mimo wezwań uchyla się od ich zapłaty, stanowi to podstawę do skierowania przez Zarząd pozwu do sądu, a po zaopatrzeniu orzeczenia sądu w klauzulę wykonalności – do postępowania egzekucyjnego.
2. (uchylony).

§ 14

1. Zarząd Spółdzielni, na wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami jest uprawniony do zawarcia ugody dotyczącej spłaty zadłużenia w systemie ratalnym. Dopuszcza się możliwość warunkowego odstąpienia od naliczania odsetek na zasadach określonych w pkt 2 lub w ugodzie.
2. Po opłaceniu zaległej podstawowej należności z tytułu opłat, kosztów sądowych, adwokackich, egzekucji komorniczej i opłat manipulacyjnych Zarząd na umotywowany wniosek użytkownika lokalu może odstąpić od egzekucji należnych odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat. Zasady rozliczeń z tytułu odsetek za zwłokę określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
3. Nie respektowanie uzgodnień lub ugody z Zarządem stanowi podstawę do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego lub egzekucyjnego.

§ 15

B. Inne postanowienia

1. Szczegółowe zasady dotyczące zobowiązań podatkowych i rozliczeń z tego tytułu regulują odrębne przepisy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni, Kodeksu cywilnego, obowiązujące w Spółdzielni regulaminy oraz inne przepisy prawne.
3. Pozycje kosztów rozliczane w zapisach regulaminu rozliczane według udziału w części nieruchomości wspólnej ustalane są według powierzchni użytkowej do chwili podjęcia przez Zarząd stosownej uchwały o zmianie jednostki rozliczeniowej.
4. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.07.2012 r. (Protokół RN Nr 57/2012) i obowiązuje od dnia uchwalenia.
5. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu” z 01.09.2009 r.

