

# REGULAMIN

## ROZLICZEŃ FINANSOWYCH

Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
„INCO” WE WROCŁAWIU

*Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową INCO*

**Posiadacze praw do lokali pokrywają koszty w częściach przypadających na ich lokale i ich udział w nieruchomości wspólnej.**

## § 1

1. Koszty gospodarki Spółdzielni obejmują:

- a) Koszty utrzymania i eksploatacji lokali Spółdzielni, w tym:
  - koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania,
  - koszty podatku od nieruchomości,
  - koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.
  - koszty utrzymania dźwigów,
- b) Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielczego nie przeznaczonego do wyodrębnienia, na którym nie są ustanowione spółdzielcze prawa do lokali lub lokale w najmie, określone jako koszty eksploatacji mienia ogólnego, w tym:
  - koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania,
  - koszty podatku od nieruchomości,
  - koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.
- c) Koszty utrzymania i eksploatacji lokali wyodrębnionych, w tym:
  - koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania,
  - koszty utrzymania dźwigów.
- d) Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
- e) Koszty odpisu na fundusz remontowy dźwigów.
- f) Koszty dostawy mediów do lokali, w tym:
  - dostawa energii cieplnej na ogrzanie lokali,
  - dostawa energii cieplnej na podgrzanie wody,
  - dostawa wody i odprowadzenia ścieków,
  - wywóz nieczystości stałych,
  - energia elektryczna wspólna.

## § 2

1. Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami może być:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - udziały we współwłasności nieruchomości,
  - lokal lub ilość osób w nim zamieszkała zgodnie z deklaracją posiadacza prawa do lokalu,
  - wskazania urzędów pomiarowych.
2. Wielkość lokalu oraz udziały we współwłasności nieruchomości określone są w uchwałach Zarządu pt. „**w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności oraz ich udziału w częściach wspólnych nieruchomości**”.
3. Jednostka przeliczeniowa do danego składnika opłat jest określana przez Radę Nadzorczą.

## § 3

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

## § 4

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozliczane są na poszczególne nieruchomości, w podziale na lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe.

## § 5

1. Postawą do naliczenia opłat jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

## § 6

1. Wysokość stawek na poszczególne składniki opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zmiany stawek ustalonych na podstawie planu gospodarczego powinny być dokonywane jak najszybciej od momentu stwierdzenia rozbieżności pomiędzy kosztami a przychodami, (z zachowaniem obowiązującego okresu wprowadzania zmian stawek). Opłaty za lokale mieszkalne są wnoszone, co miesiąc z góry do dnia 14 każdego miesiąca.

## § 7

1. Do kosztów utrzymania dźwigów osobowych zalicza się:
  - koszty energii elektrycznej zużytej na urządzenia dźwigowe,
  - koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
  - opłaty za dozór techniczny.
2. Koszty remontów dźwigów są finansowane z odrębnego funduszu remontowego.

## § 8

1. Podatek od nieruchomości jest rozliczany i ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
  - podatek od lokali mieszkalnych,
  - podatek od lokali użytkowych i garaży.
2. Obciążenie poszczególnych lokali opłatami za podatek od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie we własnym zakresie z Urzędem Miejskim.
4. Właściciele garaży stanowiących wyodrębnioną własność dodatkowo rozliczają się ze Spółdzielnią z tytułu podatku od nieruchomości od dróg garażowych.
5. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Obciążenie poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
6. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie we własnym zakresie z Urzędem Miejskim.
7. Właściciele garaży stanowiących wyodrębnioną własność dodatkowo rozliczają się ze Spółdzielnią z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu od dróg garażowych.

## § 9

1. Za wywóz nieczystości stałych odpowiada Gmina Wrocław, która określa wysokość stawek.
2. Stawki są podane na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub od osoby. Liczbę osób deklaruje właściciel prawa do lokalu.
3. O zmianie liczby osób należy powiadamiać spółdzielnię przez złożenie nowej deklaracji.

§ 10

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej doprowadzonej do zasobów Spółdzielni na cele ogrzewania (**c.o.**) i podgrzewu wody użytkowej (**c.w.**) szczegółowo określa: **Regulamin rozliczeń kosztów dostarczania energii cieplnej w S.M. „INCO”**.

§ 11

Zasady rozliczania kosztów wody doprowadzonej do zasobów Spółdzielni szczegółowo określa: **”Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” w sprawie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków”**.

§ 12

Zasady odpisu na fundusz remontowy określa: **„Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” we Wrocławiu”**.

*Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 sierpnia 2015r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.*

*Tracą moc dotychczasowe uregulowania w powyższym zakresie.*

Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO”