

UCHWAŁA nr 23/2023

RADY NADZORCZEJ

RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Z DNIA 13.04.2023

dotyczy: uchwalenia tekstu jednolitego  
Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi  
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Na podstawie § 32 ust. 2 tiret 7 oraz w związku z przyjętą w dniu 07.03.2023r. Uchwałą RN nr 17/2023 Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego podjęła następującą uchwałę:

§ 1

Rada Nadzorcza RSM uchwała tekst jednolity Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

§ 2

Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Rafał Gorski

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Elżbieta ...owska

Głosowanie:

Za: 11

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 0

Piotr Szczepański

RADCA PRAWNY  
KL - 1534

Regulamin niniejszy został zatwierdzony

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2023

z dnia 13.04.2023 r.

**REGULAMIN**  
**GOSPODARKI ZASOBAMI**  
**MIESZKANIOWYMI**  
*w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*  
*im. J. Grzeczmarowskiego*

**REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**  
**w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**SPIS TREŚCI**

**I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**II POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

**III POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE**

**IV ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH**

Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków

Rozliczenie kosztów zbiorczej dostawy gazu sieciowego

Rozliczenie kosztów wywozu śmieci oraz dzierżawy pojemników

Rozliczenie podatku od nieruchomości w części dotyczącej lokalu

**V ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI**

Rozliczenie kosztów zarządu i administrowania nieruchomościami

Rozliczenie kosztów sprzątania nieruchomości

Rozliczenie kosztów wywozu odpadów ulegających biodegradacji

Rozliczenie konserwacji obcych i własnych nieruchomości

Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów

Rozliczenie kosztów utrzymania monitoringu

Rozliczenie kosztów ubezpieczenia majątkowego

Rozliczenie kosztów energii elektrycznej zużytej na cele ogólne nieruchomości

Rozliczenie podatku od nieruchomości części wspólnych nieruchomości

Rozliczenie kosztów opłat za wieczyste użytkowanie gruntów

Rozliczenie kosztów odpisu na fundusz remontowy

Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych

**VI ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓLDZIELNI**

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania

Rozliczenie mienia ogólnego Spółdzielni

**VII POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM**

**VIII ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE**

Postanowienia ogólne w zakresie ustalania opłat za lokale

Zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów GZM

Postanowienia szczegółowe w zakresie ustalania opłat za lokale

## **IX OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### **X POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **REGULAMIN**

#### **GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

określający zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.

Regulamin został opracowany w oparciu o następujące akty prawne:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 4 grudnia 2013r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. a dnia 17 października 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami);
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami);
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 z późniejszymi zmianami);
5. Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. ( Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409 z późniejszymi zmianami)
6. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 9, poz. 31 z 1191 r. z późniejszymi zmianami)
7. Statut Spółdzielni wpis do KRS Postanowienie Sądu Rejonowego w Warszawie XIV Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000085072

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalania wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników lokali w związku z eksploatacją tych lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami Statutu Spółdzielni.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby:

- lokali mieszkalnych,
- lokali użytkowych,
- garaży

stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni oraz nieruchomości wspólnych objętych jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury

technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności w zakresie szeroko pojętej administracji.

3. Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się między innymi:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
- koszty dzierżawy pojemników na odpady;
- koszty dostawy energii cieplnej;
- koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków;
- koszty dostawy gazu;
- koszty eksploatacji dźwigów;
- podatek od nieruchomości;
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów;
- koszty oświetlenia części wspólnych nieruchomości.

#### § 2

Ewidencja kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości i kosztów nieruchomości lokalowych oparta jest na przyjętych w Spółdzielni zasadach prowadzenia rachunkowości i odbywa się odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 3

1. Podstawą prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni są roczne plany gospodarczo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

2. Wystąpienie w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być podstawą do dokonania korekty planu gospodarczo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz zmiany wymiaru opłat za używanie lokali.

#### § 4

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, na pozostałej działalności gospodarczej wykazuje wynik finansowy.

## II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

#### § 5

Jeżeli w dalszej części Regulaminu jest mowa o:

- użytkownika lokalu należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu; najemcę lokalu mieszkalnego; nie będącego członkiem spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu; osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego (wykluczony, wykreślony);

- części wspólne nieruchomości to grunty oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela.

Należą do nich: fundamenty i inne elementy posadowienia budynku, stropy między kondygnacyjne, ściany konstrukcyjne i działowe, dach, elewacje, stolarka okienna i drzwiowa w części wspólnej, piony instalacyjne: wody – wraz z zaworem, kanalizacji, gazu – do pierwszego zaworu odcinającego łącznie z tym zaworem a w przypadku występowania w lokalu gazomierza naprawa i wymiana instalacji gazowej nastąpi do zaworu odcinającego łącznie z tym zaworem znajdującym się przed urządzeniem odbiorczym, instalacje elektryczne do zabezpieczeń przed licznikowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, klatki schodowe, dźwigi, elementy konstrukcyjne loggii i balkonów z izolacją oraz obróbką blacharską, balustrady i płyty loggii i balkonów, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne, przewody wentylacyjne, pomieszczenia wspólnego użytkowania z instalacjami wewnętrznymi, instalacja domofonu wraz z kasetą bez aparatów odbiorczych w mieszkaniach oraz wszystkie elementy małej architektury znajdujące się na terenie nieruchomości takie jak: wiaty śmietnikowe, pomieszczenia po zsykach place zabaw oraz inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości. Nie należą do części wspólnej nieruchomości te elementy budynku i części jego wyposażenia, które służą wyłącznie do użytku jednego właściciela tj.: tynki wewnętrzne, podłogi, posadzki balkonów bez izolacji i obróbek blacharskich, stolarka okienna i drzwiowa, części instalacji: wodociągowej na odgałęzieniu od pionu za zaworem w kierunku mieszkania, kanalizacyjnej na odgałęzieniu od pionu bez trójnika, gazowej na odgałęzieniu od pionu bez zaworu odcinającego, elektrycznej od licznika energii elektrycznej.

- mienie ogólne spółdzielni to nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię;

- mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania to nieruchomości i budowle (hydrofornie) – będące własnością Spółdzielni, oraz mała architektura (place zabaw), służące określonym nieruchomościom, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez użytkowników lokali;

- nieruchomość to działka lub kilka działek, jak również budynek i trwale z gruntem związane budowle, dla których założona jest jedna księga wieczysta;

- nieruchomość zabudowana to działka lub działki gruntowe zabudowane obiektami budowlanymi o charakterze stałym;

- nieruchomość niezabudowana to nieruchomość gruntowa, na której nie są posadowione żadne obiekty budowlane o charakterze stałym;

- nieruchomość budynkowa to budynek trwale związany z gruntem, którego Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem i określiła lub może określić zgodnie z ustawą o spółdzielniach przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w tej nieruchomości;

- nieruchomość lokalowa to część nieruchomości budynkowej, dla której określono lub można określić przedmiot odrębnej własności oraz stwierdzić jej samodzielność;

- pomieszczenie przynależne to pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało, a było położone w granicach nieruchomości budynkowej;
- jednostki zarządzające – administracyjne to wydzielone organizacyjnie jednostki wykonujące w sposób specjalistyczny czynności zarządzania i administrowania nieruchomościami. Należą do nich Zarząd i jego administracje oraz administracje osiedli XV-Lecie i Gołębiów I;
- zarządzanie nieruchomością, to w szczególności podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;
- administrowanie nieruchomością to dokonywanie czynności związanych w szczególności z:
  - prowadzeniem ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
  - kontrolą utrzymania należytego porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku;
  - zlecaniem okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
  - nadzorem nad zapewnieniem właściwych dostaw mediów do nieruchomości w tym: energii cieplnej, elektrycznej, wody, gazu, wywozu odpadów komunalnych i nietypowych i innych usług związanych z funkcjonowaniem nieruchomości – właściwe organizowanie i rozliczanie;
  - sprawowaniem nadzoru nad wykonaniem konserwacji, remontów oraz usuwaniem awarii i jej skutków;
  - analizowaniem kosztów i przygotowywaniem informacji w tym zakresie.

#### § 6

Zastosowane w Regulaminie skróty oznaczają:

- G Z M – gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- u.o.s.m. – Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami
- m<sup>2</sup> p. u. – metr kwadratowy powierzchni użytkowej

### III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 7

Koszty GZM Spółdzielni obejmują:

- koszty utrzymania nieruchomości lokalowej;
- koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości;
- koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni;

## § 8

Do kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości lokalowej zaliczamy:

- koszty dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody;
- koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków;
- koszty dostawy gazu do nieruchomości wyposażonych w licznik zbiorczy;
- koszty dzierżawy pojemników na odpady;
- podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu naliczany od powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej oraz powierzchni pomieszczenia przynależnego do lokalu, o ile nie jest on uiszczany przez właściciela;
- inne nieokreślone rodzajowo koszty związane z daną nieruchomością.

## § 9

Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości zaliczamy:

- koszty zarządu i administrowania;
- koszty sprzątania;
- koszty wywozu odpadów ulegających biodegradacji (liście, trawa, gałęzie drzew i krzewów) oraz odpadów wielkogabarytowych i gruzu również ponad harmonogramowych w miarę potrzeb;
- koszty konserwacji obcych i własnych;
- koszty eksploatacji instalacji domofonowej;
- koszty ubezpieczenia majątkowego;
- koszty oświetlenia części wspólnych nieruchomości;
- podatek od nieruchomości;
- opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów;
- koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 u.o.s.m. i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego;
- koszty eksploatacji dźwigów;
- koszty pozostałe utrzymania części wspólnych nieruchomości;

## § 10

Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego Spółdzielni zaliczamy:

- koszty zarządzania i administrowania;
- koszty sprzątania;
- koszty wywozu odpadów ulegających biodegradacji (liście, trawa, gałęzie drzew i krzewów) oraz odpadów wielkogabarytowych i gruzu również ponad harmonogramowych w miarę potrzeb;
- koszty napraw i remontów;



- koszty konserwacji obcych i własnych;
- koszty zużycia energii elektrycznej - oświetlenie zewnętrzne;  
oświetlenie terenów niezabudowanych;
- koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnic wskazań wodomierza głównego a wodomierzy budynkowych;
- podatek od nieruchomości;
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów;
- koszty pozostałe utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni.

#### **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH**

##### **§ 11**

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody unormowane zostały w oddzielnym „Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków w RSM” wraz ze zmianami.

##### **§ 12**

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków unormowane zostały w oddzielnym Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków w RSM” wraz ze zmianami.

##### **§ 13**

Rozliczenie kosztów zbiorczej dostawy gazu sieciowego

1. W budynkach wyposażonych w instalacje gazowe ze zbiorczym gazomierzem koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości budynkowe.
2. W ramach opłat za używanie lokali użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe na poczet zużycia gazu liczone w zł/osobę miesięcznie. Wysokość opłat zaliczkowych na jedną osobę faktycznie korzystającą z lokalu ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie przeprowadzonej analizy zużycia gazu po zakończeniu okresu rozliczeniowego
3. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników.
4. Koszty zużycia gazu rozlicza się w okresach rozliczeniowych ustalonych zgodnie z § 54, pkt. 2 niniejszego Regulaminu na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.
5. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zużycia gazu poprzez porównanie kosztów i wpływów zaksięgowanych na danej nieruchomości w wyznaczonym przez Zarząd okresie

rozliczeniowym. Następnie ustala niedobór lub nadpłatę na jednego mieszkańca, biorąc za podstawę różnicę pomiędzy rocznym kosztem zużycia gazu a naliczonymi przychodami podzieloną przez liczbę mieszkańców według stanu na ostatni dzień roku rozliczeniowego.

6. Różnica powstała w wyniku rozliczenia obciąża lub uznaje użytkownika danego lokalu.

#### § 14

Rozliczenie kosztów wywozu śmieci i dzierżawy pojemników

1. Rozliczenie kosztów wywozu odpadów określa uchwała Rady Miasta oraz Regulamin Utrzymania Czystości i Porządku Na Terenie Gminy Miasta Radomia.

2. Opłatą za dzierżawę pojemników zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Radomia obciążono Spółdzielnię a tym samym jej lokatorów.

Opłata za dzierżawę liczona jest w następujący sposób: kwota z faktury za dzierżawę z danego osiedla podzielona przez ilość lokali mieszkalnym na tym osiedlu i przypisana do opłat.

#### § 15

Rozliczenie podatku od nieruchomości w części dotyczącej lokalu mieszkalnego

1. Koszty podatku od nieruchomości ustalane są w oparciu o ustawę o podatkach i opłatach lokalnych i obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu na rzecz gminy.

2. Podatkiem od nieruchomości obciążani są wyłącznie posiadacze spółdzielczych praw do lokali w danej nieruchomości.

3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

4. Podatek od nieruchomości naliczany jest od powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej oraz powierzchni pomieszczenia przynależnego do lokalu wg stawek określonych Uchwałą Rady Miasta na dany rok.

5. Jednostką rozliczeniową podatku od nieruchomości jest 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

#### § 16

Różnicę wynikającą z indywidualnego rozliczenia rzeczywiście poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości lokalowej wymienionych w § 8 w podziale na poszczególne rodzaje kosztów (z wyjątkiem podatku od nieruchomości w części dotyczącej lokalu mieszkalnego) z naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się następująco:

- w przypadku nadpłaty – użytkownik lokalu potrąca wskazaną w rozliczeniu kwotę nadpłaty z najbliższej wymaganej opłaty czynszu. Jeżeli nadpłata przewyższa wysokość jednomiesięcznej opłaty czynszowej pozostała do odjęcia różnica nadpłaty przechodzi na kolejny miesiąc płatności za czynsz. Kwota nadpłaty pomniejszana jest każdorazowo o wysokość zadłużenia względem Spółdzielni wynikającego z różnych tytułów.

- w przypadku niedopłaty – użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty wskazanej w rozliczeniu kwoty w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu.

## V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

### § 17

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie.
2. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do określonej nieruchomości tzw. „koszty ogólne”, rozlicza się na wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości rozlicza się na wszystkich użytkowników lokali znajdujących się w nieruchomości, chociażby bezpośrednio z tych części nie korzystali.
4. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność, obciążane są częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też po rezygnacji z członkostwa.
5. Członkowie spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami spółdzielni oraz osoby zajmujące lokal na podstawie najmu lub nie mające tytułu prawnego do lokalu, ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
6. W stosunku do lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomości mieszkaniowej stawka eksploatacji może być wyższa od stawki obowiązującej dla lokali mieszkalnych.

### § 18

Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszych zasadach.

### § 19

1. Na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości użytkownicy lokali wnoszą opłaty eksploatacyjne wynikające z przemnożenia stawki eksploatacji przez powierzchnię użytkową lokalu.
2. Stawka eksploatacji zatwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej i wynika z kalkulacji wchodzących w jej skład kosztów w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu miesięcznie.
3. Planowana różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości tj. wynik danej nieruchomości stanowi element kalkulacyjny stawki eksploatacji ustalonej na rok następnym.

### § 20

Rozliczenie kosztów zarządu i administrowania nieruchomościami

Koszty zarządzania obejmują koszty związane z funkcjonowaniem organów Spółdzielni oraz jednostek administracyjnych i stanowią element kalkulacyjny stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

## § 21

Koszty funkcjonowania organów i jednostek administracyjnych Spółdzielni obejmują koszty utrzymania nieruchomości przez nie zajmowanych oraz koszty związane z zatrudnieniem pracowników w tych nieruchomościach.

## § 22

1. Koszty zarządu obejmują w szczególności:

- płace pracowników zarządu w tym członków Zarządu;
- koszty obsługi prawnej;
- szkolenie pracowników;
- materiały biurowe;
- zakup i konserwacja sprzętu komputerowego i innego sprzętu biurowego;
- koszty związane z utrzymaniem budynku zarządu;
- koszty sprzątania budynku zarządu i odbioru odpadów;
- koszty ogłoszeń prasowych;
- opłaty pocztowe i bankowe
- koszty funkcjonowania organów Spółdzielni (np. R.N)
- koszty pozostałe zarządu.

2. Koszty Zarządu rozliczane są na poszczególne kategorie lokali w drodze uchwały zarządu.

## § 23

1. Koszty administrowania obejmują w szczególności:

- płace pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych w administracjach osiedlowych;
- materiały biurowe;
- szkolenie pracowników;
- zakup sprzętu komputerowego i innego sprzętu biurowego;
- koszty związane z utrzymaniem budynku administracji osiedlowych;
- koszty sprzątania budynku administracji osiedlowych oraz odbioru odpadów;
- koszty napraw i konserwacji budynku administracji osiedlowych;
- koszty ogłoszeń prasowych;
- opłaty pocztowe, telefoniczne;
- prowizja od wpłat gotówkowych
- składki na P.F.R.O.N;
- koszty pozostałe administrowania.

2. Koszty administrowania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej na wszystkie kategorie lokali znajdujące się w Spółdzielni (koszty ogólne).

#### § 24

W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej, w której część lokali posiada spółdzielcze prawo do lokalu, a funkcje zarządzania zostały zlecone firmie zewnętrznej pozostające w Spółdzielni lokale nie obciąża się kosztami administrowania.

#### § 25

Jednostką rozliczeniową kosztów zarządu i administrowania jest 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

#### § 26

Rozliczenie kosztów sprzątania nieruchomości

1. Sprzątanie części wspólnych nieruchomości odbywa się przez firmy zewnętrzne na podstawie zawartych z nimi umów.
2. Koszty sprzątania zostały szczegółowo określone w zawartych umowach i obejmują:
  - sprzątanie klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń ogólnego użytku;
  - sprzątanie terenów zielonych, placów zabaw, chodników, ciągów pieszo jezdnych i parkingów znajdujących się na działce nieruchomości budynkowej;
  - sprzątanie wiat śmietnikowych;
  - koszenie terenów zielonych wraz z wywozem i utylizacją;
  - pielęgnacja drzew i krzewów oraz wywóz i utylizacja;
  - odśnieżanie chodników, ciągów pieszo – jezdnych i parkingów w okresie zimowym.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów sprzątania jest 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.
4. Koszty sprzątania stanowią element kalkulacyjny stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

#### § 27

Rozliczenie kosztów wywozu odpadów ulegających biodegradacji i wielkogabarytowych (w tym gruzu)

1. Według Regulaminu i uchwały Rady Miasta oraz umowy z firmą sprzątającą.
2. Koszty wywozu bioodpadów i wielkogabarytowych (w tym gruzu) będących nadwyżką poza p1 rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich kategorii lokali (koszty ogólne spółdzielni).
3. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu bioodpadów jest 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.
4. Koszt wywozu bioodpadów i odpadów wielkogabarytowych (w tym gruzu) stanowi element kalkulacyjny stawki eksploatacji.

#### § 28

Koszty konserwacji nieruchomości siłami obcymi i własnymi

1. Koszty konserwacji obejmują koszty wykonania:
  - pięcioletnich przeglądów technicznych budynków;
  - pięcioletnich i rocznych przeglądów technicznych instalacji gazowej;
  - badań i pomiarów instalacji elektrycznej i piorunochronnej;
  - przeglądów kominiarskich kanałów wentylacyjnych i spalinowych;

- konserwacji i regulacji instalacji wewnętrznych w budynkach takich jak: centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, cyrkulacji, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej elektrycznej;
- konserwacji zieleni;
- konserwacji nawierzchni bitumicznej;
- innych nieokreślonych rodzajowo kosztów konserwacji.

2. Podstawą ustalenia kosztów wykonania tych prac są koszty wykonawstwa zewnętrznego na podstawie zawartych umów i zleceń oraz koszty wykonawstwa przez konserwatorów Spółdzielni.

#### § 29

1. Roboty wykonane na nieruchomościach przez wykonawców obcych, jak i konserwatorów Spółdzielni w ramach przewidzianych w planie finansowo-gospodarczym prac konserwacyjnych obciążają te nieruchomości.
2. W przypadku kosztów wygenerowanych przez konserwatorów zatrudnionych w administracji osiedlowej, których nie da się bezpośrednio przypisać określonej nieruchomości rozliczenie następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich kategorii lokali znajdujących się w nieruchomościach przynależnych terytorialnie do danej jednostki administracyjnej (koszty ogólne).

#### § 30

1. Koszty konserwacji stanowią element kalkulacyjny stawki eksploatacji.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów konserwacji jest 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

#### § 31

Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty utrzymania domofonów nie uwzględniają aparatów domofonowych.
3. Rozliczanie kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale następuje bez względu na to, czy lokal wyposażony jest w instalację domofonową, czy też nie. Wynika to z faktu, że instalacja domofonowa zaliczona jest do części wspólnej nieruchomości.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji instalacji domofonowej jest lokal.
5. Koszty eksploatacji instalacji domofonowej stanowią odrębny element opłat.
6. W przypadku konieczności wymiany słuchawki przy modernizacji całej instalacji domofonowej danej nieruchomości (klatki) koszt instalacji nowego unifonu wchodzi w koszt modernizacji tj. fundusz remontowy.

#### § 32

Koszt rozliczania monitoringu

1. Kosztem instalacji monitoringu wizyjnego wraz z przyłączem internetowym obciąża się w 50 % fundusz remontowy danej nieruchomości, pozostałe 50% obciąża mieszkańców danej

nieruchomości dzieląc ową kwotę na wszystkie lokale. Wynika to z faktu, że instalacja monitoringu zaliczona jest do części wspólnej nieruchomości.

2. Abonament za prowadzenie obserwacji przez firmę zewnętrzną poprzez system kamer oraz koszt utrzymania łącza internetowego ponoszą mieszkańcy nieruchomości w 100% dzieląc ów koszt na wszystkie lokale.

3. Monitoring na danej nieruchomości instaluje się na wniosek 51% lokali mieszkalnych a jego kosztem obciąża się wszystkie lokale. Wynika to z faktu, że instalacja monitoringu zaliczona jest do części wspólnej nieruchomości.

4. Jednostką rozliczeniową kosztów instalacji i eksploatacji monitoringu wizyjnego jest lokal.

### § 33

Rozliczenie kosztów ubezpieczenia majątkowego

Koszty ubezpieczeń obejmują:

- koszty związane z ubezpieczeniem części wspólnych nieruchomości od ognia i innych żywiołów;
- koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za uszkodzenie mienia z powodu awarii i innych zdarzeń określonych w polisach ubezpieczeniowych;
- koszty wypłacanych odszkodowań;
- inne nieokreślone rodzajowo koszty ubezpieczeń.

### § 34

1. Koszty ubezpieczeń rozlicza się na nieruchomości wg faktycznie poniesionych kosztów.

2. Jednostką rozliczeniową kosztów ubezpieczeń jest 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

3. Koszty ubezpieczenia majątku stanowią odrębny element opłat.

### § 35

Rozliczenie kosztów energii elektrycznej zużytej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości

1. Podstawą ustalenia kosztów dostawy energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości jest ilość zużytej energii wskazana przez zainstalowane w budynku liczniki na przestrzeni okresu rozliczeniowego oraz aktualna łączna cena za 1 kWh wraz z pozostałymi opłatami eksploatacyjnymi wynikającymi z faktur dostawcy.

2. Koszty określone w ust. 1 nie obejmują kosztów dostawy energii elektrycznej do:

- lokali użytkowych znajdujących się w budynku
- pomieszczeń wydzielonych ze wspólnego użytkowania, w których zainstalowane są indywidualne liczniki poboru energii elektrycznej.

3. W nieruchomościach budynkowych, w których funkcjonują urządzenia dźwigowe zasilane z instalacji administracyjnej część kosztów, zgodnie z metodą określoną przez Zarząd odnoszona jest w koszty eksploatacji dźwigów. Przeksięgowanie odbywa się według schematu:

- 40% - w koszty eksploatacji dźwigów;
- 60% - w koszty oświetlenia części wspólnych nieruchomości.

4. Koszty określone w ust. 1 pomniejszane są również o tę część kosztów energii, która zużywana jest przez:

- wykonawców robót na budynku;
- innych odbiorców, którzy otrzymali zgodę Zarządu na pobór energii z budynku.

Korzystający z zasilania administracyjnego obciążani są kosztami poboru energii elektrycznej na podstawie dokumentu sprzedaży (Faktury VAT) wystawionego przez administrację osiedlową.

#### § 36

1. Koszty zużycia energii elektrycznej na cele administracyjne (klatki schodowe, piwnice, inne pomieszczenia wspólne) ewidencjonuje się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów oświetlenia części wspólnych nieruchomości jest 1m<sup>2</sup> p.u. lokalu.
3. Na pokrycie kosztów oświetlenia części wspólnych nieruchomości użytkownicy lokali wnoszą opłaty skalkulowane na podstawie prognozy kosztów planowanego roku oraz wyniku za rok poprzedni.
4. Koszty zużycia energii elektrycznej na cele administracyjne stanowią element kalkulacji stawki eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości.

#### § 37

Rozliczenie podatku od nieruchomości części wspólnych nieruchomości

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty podatku od nieruchomości za części wspólne nieruchomości rozliczane są na poszczególnych użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali bez względu na to, czy lokal został wyodrębniony czy też nie.
3. Jednostką rozliczeniową podatku od nieruchomości jest 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.
4. Koszty podatku od nieruchomości w przypadku lokali mieszkalnych stanowią odrębną składową opłaty eksploatacyjnej. W lokalach użytkowych i garażach podatek od nieruchomości stanowi element kalkulacyjny stawki eksploatacji.
5. Na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości za części wspólne nieruchomości użytkownicy lokali wnoszą opłaty skalkulowane na podstawie prognozy kosztów planowanego roku oraz wyniku za rok poprzedni.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów podatku od nieruchomości jest rok kalendarzowy.

#### § 38

Rozliczenie kosztów opłat za wieczyste użytkowanie gruntów

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, która takie koszty generuje.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.



3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony rozlicza się indywidualnie z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu z właścicielem tego gruntu.

4. Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu dla lokali mieszkalnych stanowi element kalkulacyjny stawki eksploatacji. W lokalach użytkowych i garażach opłata za wieczyste użytkowanie gruntu stanowi element kalkulacyjny stawki eksploatacji.

5. Na pokrycie kosztów wieczystego użytkowania gruntów użytkownicy lokali wnoszą opłaty wg stawek określanych na dany rok kalendarzowy i zatwierdzanych uchwałą Zarządu Spółdzielni.

#### § 39

Rozliczenie kosztów odpisu na fundusz remontowy

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów odpisu na fundusz remontowy unormowane zostały w oddzielnym „Regulaminie funduszu remontowego”.

#### § 40

Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych

1. Koszty eksploatacji dźwigów ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, która takie koszty generuje.

2. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:

- koszty konserwacji podstawowej;
- koszty konserwacji bieżącej;

3. Podstawą ustalenia kosztów eksploatacji jest ilość dźwigów w danym budynku i aktualne stawki za ich konserwację, energię elektryczną i nadzór techniczny.

4. Na pokrycie kosztów eksploatacji urządzeń dźwigowych, użytkownicy wnoszą opłaty w przeliczeniu na lokal mieszkalny w budynkach wyposażonych w urządzenie dźwigowe. Wysokość tych opłat zostanie ustalona przez Zarząd Spółdzielni na podstawie faktycznych kosztów eksploatacji urządzeń dźwigowych ich utrzymania.

5. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty na poczet eksploatacji dźwigów obejmujące:

- konserwację podstawową i bieżącą dźwigów;
- modernizację i wymianę dźwigów.

## **VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI**

#### § 41

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni obejmują:

- koszty lokali użytkowych (pawilony) stanowiących własność spółdzielni, do których zaliczamy lokale zajmowane na podstawie umowy najmu i bez tytułu prawnego;

- koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości;
- koszty mienia ogólnego tzw. niezabudowanego spółdzielni.

#### § 42

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni zalicza się w szczególności:

- koszty zarządu i administrowania;
- koszty konserwacji własnych i obcych;
- koszty napraw i remontów;
- koszty sprzątnięcia terenów;
- podatek od nieruchomości;
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów;
- koszty ogólne spółdzielni;
- pozostałe koszty eksploatacji.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

3. Lokale stanowiące własność spółdzielni obciążane są kosztami ogólnymi, których nie da się bezpośrednio przypisać do określonej nieruchomości. Rozlicza się je na wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących mienie spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali mieszkalnych, garażowych i użytkowych.

#### § 43

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zalicza się w szczególności:

- koszty konserwacji własnych i obcych;
- koszty napraw i remontów;
- koszty sprzątnięcia terenów;
- koszty energii elektrycznej;
- koszty centralnego ogrzewania;
- podatek od nieruchomości;
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów;
- pozostałe koszty eksploatacji.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania są ewidencjonowane na wyodrębnionych w tym celu kontach, a następnie rozliczane na grupy nieruchomości, którym to mienie służy.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania ponoszą użytkownicy lokali usytuowanych w nieruchomościach, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania. Rozliczenie kosztów następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

5. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania jest 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania stanowią element kalkulacyjny stawki eksploatacji w odniesieniu do nieruchomości, które z tego mienia korzystają.

#### § 44

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni

1. Do mienia ogólnego Spółdzielni zalicza się nieruchomości, budowle i urządzenia stanowiące własność spółdzielni takie jak:

- nieruchomości niezabudowane;
- chodniki, drogi wewnątrzosiedlowe, ciągi pieszo-jezdne dostępne dla ogółu mieszkańców osiedla oraz pasy drogowe stanowiące odrębnie wydzielone działki jako własność RSM;
- oświetlenie terenów;
- place zabaw ogólnodostępne.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni obejmują:

- podatek od nieruchomości;
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu;
- koszty sprzątnięcia terenów;
- koszty konserwacji własnych i obcych;
- koszty energii elektrycznej;
- koszty napraw, remontów i konserwacji służących ogółowi mieszkańców RSM.

4. Koszty mienia ogólnego Spółdzielni ewidencjonowane i rozliczane są na cały zasób lokalowy Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich kategorii lokali z podziałem na Osiedla.

5. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni jest 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali.

6. Koszty mienia ogólnego Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny stawki eksploatacji.

## VII. POŻYTKI I PRZYCHODY Z GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

### § 45

1. Pożytki stanowią przychody nieruchomości z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia będącego częścią wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na danej nieruchomości.
2. Pożytki i inne przychody 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.

### § 46

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (art. 5. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

### § 47

Użytkownicy lokali nie będący członkami Spółdzielni, najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni.

### § 48

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego. (§ 54 pkt. 2 Statutu Spółdzielni).
2. Zasady tworzenia i korzystania z funduszy Spółdzielni określają odrębne regulaminy.

## VIII. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

### § 49

Postanowienia ogólne w zakresie ustalania opłat za lokale

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w oparciu o plan finansowo-gospodarczy spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

### § 50

1. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego i garażu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach utrzymania i eksploatacji ich lokali poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

- zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w rozdziale IV niniejszego Regulaminu;
- opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste

użytkowanie gruntów przypadające na lokal, wydatki na badania i przeglądy wykonane w lokalach;

- opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania;
- opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni;
- opłaty eksploatacyjnej odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych obowiązani są do uczestniczenia w kosztach utrzymania i eksploatacji ich lokali poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

- zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w rozdziale IV niniejszego Regulaminu;
- opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania;
- opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni;
- opłaty eksploatacyjnej odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu.

3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach utrzymania i eksploatacji ich poprzez wnoszenie następujących opłat miesięcznych:

- zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w rozdziale IV niniejszego Regulaminu;
- opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania;
- opłaty eksploatacyjnej odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu.

4. Właściciele własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

- zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w rozdziale IV niniejszego Regulaminu;
- opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania;
- opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni;

- opłaty eksploatacyjnej odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu.

#### § 51

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatora i Kodeksu Cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości określonej w umowie najmu lub wysokości nie mniejszej niż koszty utrzymania i eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania i ogólnego spółdzielni oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w rozdziale IV niniejszego Regulaminu. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalona jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.

#### § 52

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne, z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości, korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej, pomieszczenia dodatkowego lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni. Do kompetencji Zarządu należy również ustalanie wysokości opłaty za punkt świetlny w użytkowanym pomieszczeniu stanowiącym część wspólną nieruchomości.
3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

#### § 53

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zgromadzonego przez byłego członka potrąca się z wypłaty osobie uprawnionej wymagane wobec spółdzielni zobowiązania z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokal oraz zobowiązania z innych tytułów np. wykupu gruntu, wykonania usługi, koszty operatu szacunkowego itp.

#### § 54

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. W przypadku kosztów:
  - dostawy ciepła na cele ogrzewania i podgrzania wody,
  - dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
  - dostawy gazu

okresem rozliczeniowym jest 12 kolejnych miesięcy określonych przez Zarząd w harmonogramie rozliczeń odrębnym dla zasobów znajdujących się na terenie działania

poszczególnych Administracji Osiedlowych. Rozliczenie następuje w ciągu trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. Rozliczenia dokonuje się na ostatni dzień miesiąca kończącego okres rozliczeniowy.

#### § 55

Zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów GZM

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów GZM są:

- jeden m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
- jedna osoba zamieszkująca lokal;
- wskazanie urządzeń pomiarowych;
- jeden lokal mieszkalny;
- budynek;
- nieruchomość;
- udział w części wspólnej nieruchomości.

#### § 56

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji inwentaryzacyjnej nieruchomości. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane znajdujące się w lokalu.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, loggii, pralni, suszarni, suterenu, piwnic, pomieszczeń gospodarczych z wyjątkiem pomieszczeń zaadaptowanych na samodzielne lokale mieszkalne lub ich części.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach równoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub większej 220 cm, zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w całości.

4. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

#### § 57

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne i instalacje związane z jego funkcją.

2. Do powierzchni użytkowej lokali użytkowych zalicza się także 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
3. Nie wlicza się do powierzchni lokalu użytkowego powierzchni antresol, balkonów i loggii.

#### § 58

Powierzchnię użytkową garażu stanowi powierzchnia pomieszczenia.

#### § 59

1. Liczbę osób zamieszkujących dany lokal przyjmuje się wg stanu ustalonego przez administrację osiedlową z uwzględnieniem bieżących zmian wnoszonych przez użytkowników lokali.
2. Za osobę zamieszkującą lokal uważa się osobę zameldowaną na pobyt stały, zameldowaną na pobyt czasowy dłuższy niż 2 miesiące lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
3. Zmniejszenie liczby osób, na które nalicza się opłaty eksploatacyjne następuje w wypadku wymeldowania osoby z pobytu stałego, wymeldowania na czasową nieobecność dłuższą niż 2 miesiące, lub innej udokumentowanej nieobecności dłuższej niż 2 miesiące.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdorazowego zmniejszenia ilości osób zamieszkałych w lokalu potwierdzonej stosownym dokumentem
5. Korektę ilości osób do naliczenia opłat eksploatacyjnych stosuje się od następnego miesiąca po dniu, w którym dokonano zmiany.
6. Nie uwzględnia się roszczeń zaległych z wyjątkiem przypadków szczególnych, które na wniosek zainteresowanego rozpatruje Zarząd.
7. Gdy lokal mieszkalny jest niezamieszkały naliczenie opłat eksploatacyjnych następuje dla co najmniej 1 osoby. Wyjątek stanowią lokale prawnie wolne będące czasowo w gestii Spółdzielni. W takich przypadkach do momentu zasądzenia praw do nabycia lokalu nie nalicza się składników eksploatacyjnych, których jednostką kalkulacyjną jest osoba.
8. Zwiększenie ilości osób zamieszkujących lokal należy zgłaszać na bieżąco. Udowodnione przypadki ukrywania faktycznej ilości osób zamieszkałych w lokalu spowoduje żądanie Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zaległych opłat eksploatacyjnych, a w przypadku członków możliwość wszczęcia przez Spółdzielnię postępowania wewnątrzspółdzielczego.
9. Administracja osiedla, po powzięciu informacji o zamieszkiwaniu w lokalu osoby lub osób nie zgłoszonych do naliczenia opłat po przeprowadzonym wywiadzie środowiskowym wnioskuje do działu czynszów o dokonanie korekty.

#### § 60

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział wyrażony jest ułamkiem dziesiętnym z dokładnością podaną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.



## § 61

Postanowienia szczegółowe w zakresie ustalania opłat za lokale

1. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu lokalu oraz zgodnie z przedłożonym co miesiąc dokumentem sprzedaży (Faktura VAT). Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych przez Spółdzielnię, określają ogólnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego. Od najemcy lokalu użytkowego, oprócz stawek czynszów najmu pobierane są opłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków.

2. Użytkownicy garaży wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, na podstawie uchwalonego na dany rok planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Opłaty te naliczane są w zł/m<sup>2</sup> p. u. garażu i uwzględniają:

- koszty eksploatacji,
- podatek od nieruchomości;
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

3. W przypadku konieczności wykonania remontu garaży Spółdzielnia zawiadamia o tym fakcie użytkowników garaży i po uzyskaniu akceptacji na pokrycie kosztów wykonania remontów ustala dodatkową opłatę na ten cel. Nie wymagają akceptacji użytkowników garaży remonty związane z usuwaniem zagrożenia katastrofą budowlaną oraz remonty związane z bezpieczeństwem ludzi i mienia.

## § 62

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za używanie lokali wnoszone są co miesiąc w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.

2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.

3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem protokołarnego zdania lokalu spółdzielni.

4. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową nabywca zobowiązany jest do uiszczenia opłat określonych w ust. 1 od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu, chyba, że strony postanowią inaczej.

5. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za zwłokę. Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca po terminie określonym w ust. 1.

6. Zarząd Spółdzielni może na pisemny wniosek Członka Spółdzielni odstąpić od egzekwowania naliczonych odsetek w całości lub w części.

7. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

## § 63

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące przed upływem

terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Inne opłaty niezależne od Spółdzielni wymagają zachowania co najmniej 14 dni na powiadomienie, przed upływem terminu do wnoszenia opłat.

2. Terminy podane w ust. 1 nie obowiązują w przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu lub innych indywidualnych powodów.

#### § 64

1. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni polegająca na ich podwyższeniu nie może być częstsza, niż co 6 miesięcy.

2. W razie podwyższenia opłat za lokale w części dotyczącej składników, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia przedstawia użytkownikom lokali na piśmie ich zmienioną wysokość wraz z podaniem przyczyny ich podwyższenia.

#### § 65

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu podać przyczynę podniesienia opłat za lokal i przedstawić kalkulację w tym zakresie.

2. Na żądanie członka lub właściciela lokalu Spółdzielnia w każdym czasie jest zobowiązana do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za lokal.

#### § 66

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat wyłącznie na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku terminowego wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

2. Za opłaty, o których mowa w § 48 ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

- stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
- osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 67

Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone na indywidualny rachunek bankowy Spółdzielni podany na blankietach wpłat z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego wpłata dotyczy. Opłaty za używanie lokali mogą być również dokonywane przez Internet lub w kasie Banku przy ul. Sportowej 5 i Zbrowskiego 104.

## IX. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### § 68


1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:
  - w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń Spółdzielni w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną;
  - w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie normatywnej temperatury wewnątrz lokali w sezonie grzewczym;
  - w zakresie dostaw ciepłej wody – możliwość stałego korzystania z ciepłej wody o właściwych parametrach;
  - w zakresie dostawy gazu – stałe zabezpieczenie dostawy gazu do mieszkań
  - w zakresie eksploatacji dźwigów – stałe funkcjonowanie dźwigów.
2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowane z funduszu remontowego oraz obowiązki obciążające użytkowników zajmujących lokale w budynkach Spółdzielni określone są w Statucie Spółdzielni. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki te wpisane są jako element warunków umowy najmu.
3. Użytkownikom przysługują bonifikaty w opłatach tylko w przypadku, gdy umowa zawarta przez Spółdzielnię z właściwym dostawcą takie bonifikaty dla Spółdzielni przewiduje i zostały one Spółdzielni udzielone.

## X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 69

Tekst jednolity niniejszego Regulaminu uchwalony został przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23/2023 w dniu 13.04.2023 r.

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Rafał Górski

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Elżbieta

  
Piotr Szczepański

RADCA PRAWNY  
KL - 1534