

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA**  
**OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W OSTROŁĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

*Tekst jednolity obejmujący: Tekst pierwotny z dn.22.10.2013 r.;*  
*Aneks nr 1 z dn. 30.05.2022 r. i Aneks nr 2 z dn. 27.01.2025 r.*

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4, 5, 6 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami §§ 84 – 88 Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy nie obejmuje problematyki rozliczeń:
  - kosztów energii cieplnej, która jest szczegółowo unormowana w oddzielnym „Regulaminie rozliczeń kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody”,
  - kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, która jest szczegółowo unormowana w oddzielnym „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
3. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
  - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - najemcę lokalu,
  - niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu,
  - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

**§ 2**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:
  - 1) koszty eksploatacji,
  - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3) koszty energii cieplnej,
  - 4) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - 5) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 6) utrzymanie dźwigów osobowych,
  - 7) dostawę gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze,
  - 8) podatek od nieruchomości,
  - 9) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
  - 10) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
  - 11) koszty ogólno-administracyjne,
  - 12) koszty działalności społeczno, oświatowo, kulturalnej.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.  
W przypadku, gdy po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią istotne zmiany

W poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.

4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach półrocznych i rocznych.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 3

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w § 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 7, jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty:
  - a) dostaw gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze,
  - b) opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób stale zamieszkujących w poszczególnych lokalach lub faktycznie korzystających z poszczególnych lokali.  
W przypadku, gdy w mieszkaniu nie jest zameldowana – nie zamieszkuje żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
3. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali, w części dotyczącej kosztów wyszczególnionych w ust. 2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zawiadomić dział GZM o zmianie ilości osób w terminie 7 dni od dnia powstania zmian. Korekta następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym dokonano zgłoszenia.
4. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze dokonuje się wg wskazań tych urządzeń. Zasady rozliczania tych kosztów uregulowane są w "Regulaminie rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej".

### § 4

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.  
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% pow. tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

### § 5

1. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.  
Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.
2. W przypadku zwiększenia (np. w drodze zabudowy części korytarza) powierzchni lokalu – następuje korekta powierzchni użytkowej lokalu obliczonej dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI

### § 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - c) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania. Mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania stanowią działki gruntu zabudowane chodnikami, drogami wewnętrznymi, parkingami, miejscami postojowymi, osłonami i wiatami śmietnikowymi, placami zabaw, boiskami lub tereny zielone, nieprzypisane do poszczególnych nieruchomości budynkowych, a niezbędne dla właściwego funkcjonowania tych nieruchomości i służące użytkownikom lokali poszczególnych osiedli.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się koszty:
  - a) energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
  - b) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
  - c) dostawy gazu,
  - d) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - e) odczytu wodomierzy,
  - f) doręczania korespondencji na wnioski użytkowników lokali.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali. Na koszty te składają się:
  - a) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali),
  - b) ubezpieczenie,
  - c) odpis na fundusz remontowy,
  - d) koszty energii elektrycznej do oświetlenia klatek schodowych, piwnic,
  - e) konserwacja instalacji domofonowej,
  - f) utrzymanie dźwigów osobowych w budynkach wysokich,
  - g) usługi kominiarskie,
  - h) koszty utrzymania czystości wewnątrz budynków – sprzątanie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych,
  - i) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
  - j) koszty konserwacji urządzeń wodno-kanalizacyjnych, gazowych, instalacji elektrycznych oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz elementów budowlanych,
  - k) koszty utrzymania czystości na terenie nieruchomości – sprzątanie i odśnieżanie terenów, pielęgnacja i odnawianie zieleni,
  - l) koszty ogólno-administracyjne,
  - ł) koszty administracji osiedli nr 1 i 2,
  - m) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.
5. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania zalicza się:

- a) podatek od nieruchomości,
  - b) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - c) ubezpieczenie majątku,
  - d) koszty energii elektrycznej na oświetlenie ulic osiedlowych, parkingów,
  - e) koszty utrzymania czystości – sprzątanie i odśnieżanie,
  - f) pielęgnacja i odnawianie zieleni,
  - g) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie do wspólnego korzystania.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania są ewidencjonowane na wyodrębnione niżej osiedla obejmujące wymienione nieruchomości:
- a) Osiedle 600-Lecia: T.Sygietyńskiego 7, Celulozowa 2, 4, 6, 6A, 8, marsz.J.Piłsudskiego 21, 23, 25, pawilon przy ul.gen.J.Hallera 4, 6, zespół garaży przy ul.Celulozowej 4A i T.Sygietyńskiego 7A,
  - b) Osiedle 11 Listopada : 11 Listopada 10, 10A, gen.I.Prądyńskiego 17,
  - c) Osiedle Hallera : gen.J.Hallera 3B, 5, 5A, 5B, 7, 7A, 7B, 9, 9A, 11, 11A, zespół garaży przy ul.gen.J.Hallera 13B, pawilon przy ul.gen.J.Hallera 13, 13A, 15, 17,
  - d) Osiedle Dzieci Polskich: Dzieci Polskich 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 13A, 17, Baśniowa 3, zespół garaży przy ul.Dzieci Polskich 1A i 11A, pawilon przy ul.Dzieci Polskich 11,
  - e) Osiedle Reymonta: W.Reymonta 1, 3, 5, 7, 9, Goworowska 2, 4, 6, 8, H.Sienkiewicza 3, Powstańców 2, zespół garaży przy ul.W.Reymonta 3A,7A, 9A,
  - f) Osiedle Powstańców: Powstańców 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, Goworowska 14, 16, 18, 20, 22, pawilon przy ul.Goworowskiej 24A, zespół garaży przy ul.Goworowskiej 24A,
  - g) Osiedle Konopnickiej-Nila: M.Konopnickiej 2, 4, 8, 23, 25, Goworowskiej 19, 21, gen.A.E.Fieldorfa „Nila” 18,
  - h) Osiedle Goworowska-Nila: gen.A.E.Fieldorfa „Nila” 12, 12A, Goworowska 11, 13, zespół garaży przy ul.M.Konopnickiej 5A,
  - i) Osiedle Jaracza-Modrzejewskiej: S.Jaracza 2, 2A, 4, 4A, 6, 8, 8A, 10, 12, 12A, 14, 16, 16A, 18, H.Modrzejewskiej 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, H.Sienkiewicza 47, 49, 49A, 51, pawilon przy ul.H.Sienkiewicza 53.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych (pawilonów) i garaży w ramach osiedli określonych w ust.6, z uwzględnieniem rodzaju kosztów dotyczących danego rodzaju lokali.

### III. ROZLICZANIE ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

#### § 7

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, najemców lokali mieszkalnych, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

3. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w ust. 1 odpisami na fundusz remontowy ustalane są wg stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Spółdzielnia tworzy:
  - a) odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
  - b) odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni, w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
6. Udokumentowane koszty remontów pawilonów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni podlegają podziałowi na usytuowane w nich lokale użytkowe i własne proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej i obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tych lokali bądź fundusz remontowy ogólny.
7. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieujętego w rocznym planie remontów.
8. Środki kumulowane na funduszu remontowym nie podlegają rozliczeniu na zasadzie art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO

##### § 8

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze budynkowe koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie na wszystkie budynki w zasobach Spółdzielni.
2. W ramach opłat za używanie lokali (czynsz) użytkownicy lokali obciążani są opłatami zaliczkowymi za zużycie gazu liczonymi w zł/osobę miesięcznie. Wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów zużycia gazu przypadających średniomiesięcznie na jednego mieszkańca i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.  
Jeżeli w mieszkaniu nie jest zameldowana - nie zamieszkuje żadna osoba, do naliczenia opłaty zaliczkowej przyjmuje się jedną osobę.
- 2a. Od użytkowników, których lokale mieszkalne są wyposażone w kuchnie elektryczne, płyty indukcyjne itp., których montaż jest potwierdzony protokołem odbioru o którym mowa w § 5 ust.3 „Regulaminu używania lokali”, będący jednocześnie potwierdzeniem demontażu podłączenia kuchni gazowej w lokalu - po wcześniejszym uzyskaniu zgody Spółdzielni - nie pobiera się opłat na koszty zużycia gazu.  
W przypadku stwierdzenia ponownego podłączenia kuchni gazowej po demontażu kuchni elektrycznej, itp. bez poinformowania Spółdzielni, użytkownik zostanie obciążony za zużycie gazu za okres: od ostatniego przeglądu gazowego potwierdzającego odłączenie kuchni gazowej do dnia stwierdzenia ponownego podłączenia kuchni gazowej – opłatą ustaloną według ilości osób zgłoszonych do zamieszkiwania i aktualnie obowiązującej stawki opłaty zaliczkowej na koszty zużycia gazu.

3. Rozliczenia faktycznych kosztów zużycia gazu w poszczególnych budynkach, dokonuje się w okresach rocznych biorąc za podstawę koszty gazu oraz średniomiesięczną ilość osób danego budynku za okres objęty rozliczeniem.
- 3a. Rozliczenia faktycznych kosztów zużycia gazu w poszczególnych lokalach danego budynku, dokonuje się biorąc za podstawę koszt jednostkowy ustalony wg zasad określonych w ust.3 i średniomiesięczną ilość osób danego lokalu w okresie rozliczeniowym.
- 3b. Jeżeli w lokalu nie była zameldowana – nie zamieszkiwała żadna osoba, do rozliczeń o których mowa w ust.3 i 3a przyjmuje się jedną osobę.
4. Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia gazu jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.
5. Różnica powstała w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 2, w stosunku do faktycznie poniesionych kosztów rozliczana jest następująco:
  - nadpłata zaliczana jest na poczet opłat najbliższych należności z tytułu opłat za używanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami – na poczet zadłużenia,
  - niedopłata zostaje zaksięgowana na obciążenie konta z tytułu opłat za używanie lokalu i winna być uregulowana przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej lub w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia.

## V. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA DŹWIGÓW

### § 9

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą eksploatację i konserwację tych urządzeń oraz dozór techniczny.  
Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczanych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. Lokale położone na parterze nie są obciążane kosztami dźwigów.
3. Koszty utrzymania dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, tj. do m<sup>2</sup> p.u.

### § 10

1. Użytkownikom lokali, korzystającym z dźwigu osobowego przysługuje bonifikata w opłatach w części dotyczącej eksploatacji dźwigu, w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.  
Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym w godz. 6.00 - 22.00 był czynny mniej niż 10 godzin.  
Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu jest kontrolka pracy dźwigu, potwierdzona przez upoważnionego pracownika administracji Spółdzielni lub inną upoważnioną osobę.

## VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW DODATKOWYCH WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH Z TYTUŁU POŚREDNICTWA W REGULOWANIU OPŁAT DO URZĘDU MIASTA ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

### § 11

1. Dodatkowe koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
  - a) kosztami za wywóz nieczystości wielkogabarytowych,
  - b) kosztami utrzymania osłon śmietnikowych i pojemników na śmieci.
  - c) innymi kosztami związanymi z pośrednictwem w przekazywaniu opłat.

2. Koszty wymienione w ustępie 1 są ewidencjonowane i rozliczane na m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

## VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

### § 12

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek podatku dotyczących lokali użytkowych.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich nieruchomości indywidualnie z Urzędem Miasta. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

## VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

### § 13

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność – członkowie obciążani są kosztami opłat za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczących nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność – nie członkowie Spółdzielni obciążani są kosztami stanowiących mienie Spółdzielni.

## IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OKREŚLONYCH BUDYNKACH LUB OSIEDLACH

### § 14

1. W ramach ewidencji księgowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się wydatki Spółdzielni, określone w § 6 ust. 4 niniejszego regulaminu.
2. Koszty wymienione w ust. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, do których ustanowione są tytuły prawne do lokalu ( oraz zajmowane bez tytułu prawnego ) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## X. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 15

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w poprzednich rozdziałach regulaminu, może być pomniejszone w przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami o:
  - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
  - 2) przysługujący właścicielom lokalu udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni nie mają prawa do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
4. W odniesieniu do składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu podstawę do obciążenia opłatami za używanie lokalu stanowi powierzchnia danego lokalu.
5. Ustalone w planie gospodarczo-finansowym gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale w nieruchomości zajmowane:
  - a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
  - b) na warunkach najmu,
  - c) na warunkach prawa odrębnej własności,
  - d) bez tytułu prawnego.W wyniku rozliczenia w/w kosztów Zarząd Spółdzielni ustala jednostkowe stawki opłat za używanie lokali w poszczególnych nieruchomościach liczone w zł/m<sup>2</sup> w oparciu o zapisy regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą..

### § 16

1. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu lokalu. 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 zwrotu kosztów za wieczyste użytkowanie gruntów, kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody. Ponadto oddzielnie najemca może być obciążany za zużycie wody zimnej i energię elektryczną, jeżeli koszty z tego tytułu nie zostały uwzględnione w stawce czynszu najmu, a lokal posiada indywidualne olicznikowanie energii elektrycznej i wody.
2. Osoby użytkujące garaże wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwalonego na dany rok planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni. Opłaty te naliczane są w zł/m<sup>2</sup> i uwzględniają:
  - a) podatek od nieruchomości wg stawki uchwalonej na dany rok przez Radę Miasta,
  - b) koszty utrzymania mienia Spółdzielni w wysokości stawki uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
  - c) inne wymienione w planie gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty ( z wyjątkiem kosztów dofinansowania działalności społeczno, oświatowo, kulturalnej ) w wysokości stawek jednostkowych dotyczących garaży.
3. Koszty zużycia energii elektrycznej w garażach, których są zainstalowane posiadające ważną cechę legalizacyjną podliczniki rozliczane są następująco:
  - a) koszty zmienne:
    - koszty zużycia energii elektrycznej na podstawie wskazań indywidualnych podliczników zainstalowanych w garażach. Odczyty te będą dokonywane na koniec każdego roku kalendarzowego,



- pozostałe koszty zmienne – proporcjonalnie do ilości zużytej energii elektrycznej,
  - b) koszty stałe – rozlicza się proporcjonalnie do ilości garaży.
- W przypadku niedostępności podlicznika do odczytu koszty energii elektrycznej nie rozliczonej na podstawie wskazań podliczników będą rozliczane proporcjonalnie do ilości garaży, w których nie dokonano odczytu.

4. Osoby zajmujące mieszkanie bez tytułu prawnego, obciążane są odszkodowaniem pokrywającym koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg tych samych zasad co członkowie Spółdzielni.
5. Byli najemcy lokali użytkowych, którzy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu nie przekazali lokalu do dyspozycji Spółdzielni, obciążani są za okres bezumownego korzystania z lokalu odszkodowaniami - karą w wysokości 300% poprzednio obowiązującego czynszu najmu.

## § 17

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 87 Statutu Spółdzielni powinny być zgodnie z postanowieniem § 88 ust. 1 Statutu Spółdzielni uiszczane co miesiąc, z góry do 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dacie sporządzenia notarialnej umowy sprzedaży.
3. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nabywca zobowiązany jest do uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1, od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu.
4. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za zwłokę. Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w ust. 1. Zarząd Spółdzielni może zawrzeć ugodę co do terminu spłaty należności.
5. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za używanie lokali zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych okresów płatności, o ile Spółdzielnia nie postanowi inaczej.
6. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

## § 18

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali:
  - 1) co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
  - 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności opłat za dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Terminy podane w ust. 1 nie obowiązują w przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.

## § 19

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku terminowego wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

2. Za opłaty, o których mowa w § 17 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, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## § 20

Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni podany na blankietach wpłat z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego wpłata dotyczy.

## XI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

### § 21

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:

- w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
- normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
- możliwość stałego korzystania z ciepłej wody,
- nieprzerwane funkcjonowanie dźwigów osobowych.

2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowane z f-szu remontowego oraz obowiązki obciążające użytkowników zajmujących lokale w budynkach Sp-ni określone są w oddzielnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki te wpisane są jako składnik warunków umowy najmu.

## XII. OPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALU

### § 22

1. Opłat za używanie lokali naliczanych wg liczby osób (zaliczkowe lub ryczałtowe opłaty za gaz oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi) nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności i trwa nieprzerwanie dłużej niż 60 dni, pod warunkiem:

- zgłoszenia tego faktu przez użytkownika lokalu na piśmie do administracji Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności osoby, która wyjechała,
- dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego.

2. Zarząd Spółdzielni, może w uzasadnionych przypadkach zwolnić z wymienionych w ust. 1 opłat osobę, która pomimo nie wymeldowania się z lokalu, faktycznie przebywa poza lokalem, np.: wyjechała na studia do innej miejscowości, wyjechała czasowo za granicę, odbywa służbę wojskową, przebywa w zakładzie karnym, przez dłuższy czas przebywa

w szpitalu itp. Decyzję o czasowym zmniejszeniu opłat podejmuje Zarząd Spółdzielni, pod warunkiem wiarygodnego udokumentowania przez członka Spółdzielni faktu niezamieszkiwania danej osoby w lokalu przez okres trwający nieprzerwanie nie krócej niż 60 dni.

W sytuacji, gdy nie można uzyskać dokumentu potwierdzającego faktyczne przebywanie poza lokalem za wiarygodne, uznaje się pisemne potwierdzenie tego faktu przez co najmniej dwóch sąsiadów mieszkających w tej samej klatce schodowej.

3. Jeżeli w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 z lokalu zostały czasowo wymeldowane lub faktycznie przebywają poza lokalem wszystkie osoby, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
4. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu nie daje podstawy do domagania się korekty naliczeń opłat za używanie lokalu za okres wsteczny przekraczający 1 miesiąc.
5. Zmniejszenie obciążeń z tytułu opłat za używanie lokali naliczanych wg liczby osób w przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 następuje od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu.  
Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

## § 23

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 22.10.2013 r. Uchwałą Nr 102 i obowiązuje od dnia uchwalenia .

Z tym dniem przestaje obowiązywać dotychczasowy Regulamin z dnia 24 lutego 2005 r.

Zmiany do Regulaminu wprowadzono:

- Aneksem nr 1 zatwierdzonym Uchwałą RN nr 28/05/2022 z dn.30.05.2022 r.,
- Aneksem nr 2 zatwierdzonym Uchwałą RN nr 4/01/2025 z dn.27.01.2025 r.