

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „METALCHEM”

## REGULAMIN

**OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA PRZYCHODÓW  
I KOSZTÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI  
ZASOBEM MIESZKANIOWYM  
ORAZ  
ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI**

Tekst jednolity  
Uchwała nr 2/2008 Rady Nadzorczej  
z dnia 29 stycznia 2008 r.,  
z późn. zm. - Uchwała nr 12/2008 Rady Nadzorczej  
z dnia 23 września 2008 r.

Toruń, 29 stycznia 2008 roku

# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte 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.

## § 2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **części wspólne nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownię, pomieszczenia techniczne (wymyennikownię itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, radiowo-telewizyjnej (do urządzenia odbiorczego danej instalacji), a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;
- 2) **powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu.
- 3) **pomieszczenie przynależne** - pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim).
- 4) **powierzchnia ogrzewana** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, przedsionki itp.).
- 5) **mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** - nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni, służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez spółdzielnię.
- 6) **mienie ogólne spółdzielni** - nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię.
- 7) **okres rozliczeniowy** - okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu,

- 8) **wodomierz** - urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej lub zimnej wody i kanalizacji pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb.
- 9) **osoba zamieszkała** - osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca (będąca i nocująca) w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy - nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo.
- 10) **użytkownik lokalu** - właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

### § 3

Koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od właściciela).
- 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości.

### § 4

Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- 1) pożytki z części wspólnej nieruchomości.
- 2) przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
- 3) inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym.

## II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

### § 5

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

- 1) energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu, jeżeli lokal jest ogrzewany z zewnętrznego dla nieruchomości źródła ciepła (kotłownia, wymiennikownia itp.)
- 2) energii cieplnej zużytej do podgrzania wody, jeżeli lokal jest wyposażony w instalację ciepłej wody otrzywanej z zewnętrznego dla nieruchomości źródła (kotłownia, wymiennikownia itp.)
- 3) wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i kanalizacji,
- 4) wywozu nieczystości stałych z nieruchomości,
- 5) gazu - jeżeli występuje zużycie gazu z jednego licznika na budynku lub grupie budynków.

## § 6

Szczegółowe zasady rozliczania koszty dostawy energii cieplnej określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ciepłej wody z kotłowni indywidualnych” przyjęty odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.

## § 7

Szczegółowe zasady rozliczania koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków określa „Regulamin rozliczania kosztów poboru wody w lokalach zarządzanych przez spółdzielnię” przyjęty odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.

## § 8

1. Koszty badania lub wymiany wodomierzy w ramach legalizacji, do których zalicza się:
  - 1) koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy,
  - 2) koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi,
  - 3) podatek VAT dot. w/w usługi i materiałów.pokrywa użytkownik lokalu.
2. Koszty badania lub wymiany wodomierzy w ramach ich legalizacji ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości budynkowe, w którym nastąpiła ich wymiana lub badanie. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do ilości (szt.) wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.

## § 9

Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez spółdzielnię obciążają użytkowników lokali w następujący sposób:

- jeżeli odbiorca nieczystości obciąża spółdzielnię wg cen za ilość dokonanych wywozów, dzierżawę pojemników i kontenerów, to użytkownik lokalu opłaca w terminie ustalonym przez spółdzielnię miesięczne zaliczki obliczone wg planowanych całkowitych kosztów wywozu nieczystości dzielonych na liczbę osób zamieszkałych objętych tym wywozem, a następnie w okresach rozliczeniowych ustalonych przez spółdzielnię dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na osobę zamieszkałą, a w lokalach użytkowych od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu bez pomieszczeń przynależnych;
- za dodatkowy wywóz nieczystości wielkogabarytowych w okresach rozliczeniowych ustalonych przez spółdzielnię dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na lokale danej nieruchomości.

## § 10

1. Koszty dostawy gazu sieciowego wylicza się dla nieruchomości wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, w których lokale nie posiadają indywidualnych liczników.
2. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według aktualnie obowiązującej taryfy.

3. Jednostką kosztów i opłat jest ilość osób zamieszkała w danej nieruchomości.
4. Opłaty miesięczne za dostawę gazu sieciowego ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w wysokości i w sposób zapewniający równoważenie poniesionych kosztów jego dostawy z przychodami z tego tytułu.

## **§ 11**

Różnica wynikająca z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się:

- 1) w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) - będzie ona wypłacona na żądanie właściciela lokalu w terminie 14 dni od daty otrzymania przez spółdzielnię pisemnego żądania, po potrąceniu ewentualnego zadłużenia z innych należnych spółdzielni tytułów. Brak pisemnego żądania właściciela będzie traktowane, jako nadpłata i będzie mogło być zaliczone jako wpłaty dotyczące innych okresów naliczeń.
- 2) w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) - właściciel lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od nieterminowej wpłaty spółdzielnia naliczy odsetki w ustawowej wysokości.

## **III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 12**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem spółdzielni. Natomiast członkowie spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego (chyba, że z innych umów lub przepisów odszkodowanie jest ustalone w wyższej kwocie), proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
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.

### **§ 13**

1. 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.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane są według następujących zasad:

- spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem finansowo -gospodarczym spółdzielni.
- 10) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony jest na podstawie art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odrębnego regulaminu funduszu remontowego.
  - 11) wszelkie inne koszty, nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).

#### **IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 14**

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni dzielą się na:

- 1) koszty lokali stanowiących własność spółdzielni tj. koszty lokali na których ustanowione są prawa do lokali, lokali w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego,
- 2) koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
- 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.

##### **§ 15**

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:
  - 1) podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
  - 2) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na te lokale,
  - 3) odnawiania i remontowania tych lokali obciążające spółdzielnię,
  - 4) ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące lokalu,
  - 5) koszty ogólne spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem finansowo - gospodarczym spółdzielni.
2. Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na charakter przeznaczenia lokalu.
3. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali zajmujący lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.

##### **§ 16**

Pod pojęciem mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania, określanego dalej „mieniem wspólnym” rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości, a w szczególności:

- 1) chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
- 2) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- 3) oświetlenie terenów i ulic, mała architektura i tereny zielone,

- 4) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

## § 17

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie ogólne jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszone są proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, w powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
  - 1) koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie wspólne,
  - 2) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją na tą opłatę,
  - 3) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont),
  - 4) koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego, a dotyczącego mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont),
  - 5) koszty energii elektrycznej, według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego. W przypadku braku liczników koszty zużycia energii ustalane są w oparciu o moc zainstalowanych urządzeń odbiorczych, ilości czasu ich wykorzystania ustalonym przez spółdzielnię i cen obowiązujących w zakładzie energetycznym,
  - 6) koszty ogólne i zarządu spółdzielni według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont),
  - 7) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w oparciu o obowiązujący regulamin funduszu remontowego.

## § 18

1. Pod pojęciem „mienia ogólnego” rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nieprzeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też niestanowiące mienia wspólnego, a w szczególności:
  - 1) nieruchomości niezabudowane,
  - 2) chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
  - 3) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
  - 4) oświetlenie terenów i ulic,
  - 5) mała architektura i tereny zielone.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
  - 1) koszty podatku od nieruchomości,
  - 2) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - 3) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego,
  - 4) koszty drobnych napraw, remontów,
  - 5) koszty energii elektrycznej,
  - 6) koszty ogólne i zarządu spółdzielni.

## **V. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM**

### **§ 19**

1. Pożytki stanowią przychody spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości przypadają proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych właścicielom lokali wyodrębnionych oraz członkom spółdzielni zajmującym lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

### **§ 20**

Przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznaczone są na obniżenie opłat eksploatacyjnych ustalanych na pokrycie kosztów utrzymania mienia ogólnego spółdzielni oraz mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania członkom spółdzielni będących właścicielami lokali wyodrębnionych i posiadających spółdzielcze prawa do lokali jednolicie w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## **VI. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE**

### **Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale**

### **§ 21**

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie finansowo-gospodarczym 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, o których mowa w dziale II niniejszego regulaminu.

## § 22

1. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego i garażu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
  - 1) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
  - 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste przypadające na lokal, wydatki na odnawiane lokale, ekspertyzy, badania i przeglądy w lokalach. Jednostką podstawową jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
  - 3) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”.
  - 4) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni,
  - 5) opłaty eksploatacyjnej funduszu remontowego odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
  
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
  - 1) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
  - 2) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”.
  - 3) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni,
  - 4) opłaty eksploatacyjnej funduszu remontowego odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
  
3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
  - 1) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
  - 2) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji

mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”.

- 3) opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
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:
  - 1) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
  - 2) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”.
  - 3) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.
  - 4) opłaty eksploatacyjnej funduszu remontowego odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.

### § 23

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączenie, 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 lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

### § 24

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 oraz Kodeksu cywilnego, Statutu oraz postanowień "Regulaminu określającego zasady najmu lokali”.
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 w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w II rozdziale niniejszego regulaminu. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.

## § 25

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
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 w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

## § 26

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo jego części zgromadzonej przez byłego członka potrąca się do wypłaty osobie uprawnionej wymagalne zobowiązania członka z tytułu nie opłacenia opłat za lokal.

## § 27

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe Regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych i koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni łącznie traktując jako jedną nieruchomość spółdzielni.

### **Zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

## § 28

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru, lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, piwnic lub strychów, z wyjątkiem strychów adaptowanych na samodzielne lokale mieszkalne lub ich części.

## § 29

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice i inne z wyjątkiem antresoli, balkonów i loggii, wynikającą z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru, lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne i instalacje związane z jego funkcją.

### § 30

Do powierzchni użytkowej garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia.

### § 31

Podstawą do rozliczenia kosztów wywozu i składowania nieczystości komunalnych jest mieszkaniec lokalu.

### § 32

Podstawą do rozliczenia kosztów zbiorczej instalacji radiowo-telewizyjnej jest lokal w nieruchomości wyposażony w taką instalację.

### § 33

Podstawą do rozliczenia kosztów instalacji domofonowej jest lokal w nieruchomości wyposażony w taką instalację.

### § 34

Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców zasobów prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:

- 1) mieszkańców wymienionych w przydziale lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, bądź umowie najmu;
- 2) osoby podane przez właściciela lokalu, jako w nim zamieszkuje.

### § 35

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana liczby mieszkańców lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powodująca okresowe nie zamieszkiwanie w nim, w okresie krótszym niż 3 miesiące, nie powodują zmiany wpisu w ewidencji i nie mają wpływu na rozliczenie kosztów.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zaniechał obowiązku zgłoszenia zmian w ewidencji mieszkańców zasobów w stosownym terminie, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia wstecz za cały okres od okoliczności powodującej to zmniejszenie, jednak nie dłuższy niż 3 miesiące od daty ujawnienia lub zgłoszenia tej zmiany. Odsetki za okres objęty korektą nie przysługują.

3. W przypadku, gdy w lokalu przebywa większa liczba osób, niż to wynika z ewidencji, a osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zaniechała obowiązku zgłoszenia zmian do ewidencji mieszkańców zasobów, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia z tego tytułu za okres 3 miesiące wstecz.
4. W razie gdy w lokalu, na podstawie ewidencji Spółdzielni, nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest mieszkaniec lokalu, ustala się na podstawie 1 osoby.

### § 36

Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność, wyrażony ułamkiem dziesiętnym z dokładnością podaną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

### Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

### § 37

W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić ich użytkownikom:

- 1) sprawną obsługę administracyjną i techniczną;
- 2) utrzymanie lokali i ich instalacji wewnętrznych w należytym stanie technicznym - w zakresie dotyczącym obowiązków remontowych Spółdzielni wewnątrz lokali wyszczególnionych w Regulaminie określającym obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali;
- 3) dostarczenie do lokali i utrzymanie normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody do celów użytkowych, energia elektryczna itp.).

### § 38

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
  - 1) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej;
  - 2) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynku, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się na wejściu do budynku;
  - 3) dostarczenia do budynku i utrzymywania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, podgrzana woda użytkowa, energia elektryczna, gaz sieciowy itp.);
  - 4) sprawnego działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych;
  - 5) utrzymania budynku i nieruchomości w należytym stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym;

- 6) napraw i wymiany urządzeń i instalacji w nieruchomościach wspólnych;
  - 7) napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszklenia w nieruchomościach wspólnych;
  - 8) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy oraz przeciwpożarowy;
  - 9) właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych, w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynku i numerów porządkowych;
  - 10) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań, w tym w porze zimowej;
  - 11) oznaczenia budynków oraz lokali i wywieszenia zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów w tym zakresie stosownych tabliczek informacyjnych;
  - 12) wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości tablic zawierających adres administracji wraz z telefonami i godzinami przyjęć, instrukcję przeciwpożarową, wyciąg z Regulaminu określającego zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów (pogotowie techniczne Spółdzielni, pogotowie energetyczne, gazownicze, wodno kanalizacyjne, ciepłownicze, zakład świadczący usługi dźwigowe, policja, straż miejska, straż pożarna), wywieszenia spisu użytkowników lokali;
  - 13) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców lub innych osób powstałych w wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
  3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

### § 39

1. Podstawą do ustalania opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorczą dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego w całości lub w części.
3. Podstawą do budowy planu rzeczowo-finansowego jest powierzchnia lokali i liczba mieszkańców w nieruchomościach Spółdzielni.

### § 40

Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale, o których mowa w dziele II niniejszego regulaminu, ustala Zarząd Spółdzielni.

### § 41

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
  - 1) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) właścicieli lokali;

- 4) posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie będący członkami  
w terminie co najmniej 14-tu dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, podając równocześnie pisemne uzasadnienie.
2. Członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu sądowym.
3. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia osób wymienionych w ust. 2 od obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

#### **§ 42**

Zmiana wysokości opłat za lokale polegająca na ich podwyższeniu nie może być częstsza, niż co 6 miesięcy.

#### **§ 43**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu podać przyczynę podniesienia opłat za mieszkanie i przedstawić kalkulację w tym zakresie.
2. Na żądanie członka lub właściciela lokalu Spółdzielnia w każdym czasie jest zobowiązana ponadto do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za mieszkania.

#### **§ 44**

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie; lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Na wniosek członka Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub części.

#### **Opłata za wyłączne korzystanie z nieruchomości wspólnej**

#### **§ 45**

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 lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

### **VII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 46**

1. Rezygnacja właściciela lokalu z członkostwa w Spółdzielni w okresie roku rozliczeniowego, nie powoduje zmiany bieżącej wysokości opłaty za lokale w tym roku.
2. Po zakończeniu roku rozliczeniowego Spółdzielnia w terminie 30 dni od daty wymaganej dla sporządzenia bilansu, przesyła właścicielowi lokalu roczne rozliczenie lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy.

#### § 47

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.01.2008 r.
2. Integralną częścią Regulaminu są załączniki:
  - 1) Załącznik nr 1 - "Wykaz nieruchomości z określonymi przedmiotami praw odrębnych własności lokali",
  - 2) Załącznik nr 2 - "Wykaz nieruchomości stanowiących, mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania wraz z wykazem nieruchomości korzystających z tych nieruchomości";
  - 3) Załącznik nr 3 - "Wykaz nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni"
3. Treść załączników określa Zarząd Spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
S.M. METALCHEM

*Dariusz Modrzewski*