

## **REGULAMIN**

### **określający zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach.**

W oparciu o przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. z 2003 r. Dz.U. Nr 188, poz.1848 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z 2003 r. Dz.U. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z 2000 roku Dz.U. nr 80, poz.903 z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 poz.733 z późniejszymi zmianami),
- 5) Kodeksu Cywilnego
- 6) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. z 2006 roku Dz.U. Nr 89, poz.625 z późniejszymi zmianami),
- 7) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (t.j. z 2006 roku Dz.U. Nr 136, poz.934 z późniejszymi zmianami ),

oraz działając na podstawie Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Regulamin niniejszy ustala rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i posiadaczy własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych i osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
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 oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.

## § 2

### 1. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

- 1) **powierzchnia użytkowa lokalu** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię, lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365, określona uchwałą Zarządu Spółdzielni podjętą w oparciu o art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości,
- 2) **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),
- 3) **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 czasowo); ilość osób zamieszkałych w lokalu ustalana jest na podstawie ewidencji ludności (meldunków) lub pisemnych oświadczeń użytkowników lokali,
- 4) **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,
- 5) **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu; do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności – fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczenia techniczne (np. wymiennikownie), administracyjne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne – do zaworu odcinającego lokal, instalacje kanalizacyjne – poza przewodami odpływowymi urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, instalacje elektryczne – do zabezpieczeń obwodów lokalowych, instalacje gazowe – do gazomierza, instalacje AZART – do gniazdka antenowego, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości,
- 6) **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (mienie wspólne)** – 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 (boiska, drogi, chodniki, plac zabaw pozostające na mieniu Spółdzielni nie przeznaczonym do wyodrębnienia, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości),

- 7) **mienie ogólne Spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura i inne urządzenia będące własnością Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia wspólnego, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię i służące innej działalności Spółdzielni, w tym działalności gospodarczej,
- 8) **okres rozliczeniowy** – okres za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami lub opłatami na poczet tego okresu.

### § 3

#### 1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalowymi dzielą się na:

- 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
- 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości.
- 3) Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki mieszkaniowej są:
  - o m2 powierzchni użytkowej lokalu
  - o jedna osoba zamieszkała w lokalu
  - o urządzenie pomiarowe
  - o inne jednostki.

### § 4

#### 1. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalowymi dzielą się na:

- 1) pożytki z części wspólnej nieruchomości,
- 2) przychody z opłat eksploatacyjnych wynikających z art. 4, ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) przychody z opłat i zaliczek na koszty utrzymania lokali,
- 4) przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) inne przychody Spółdzielni uzyskiwane z najmu, dzierżawy i opłat za inne pomieszczenia, tereny itp. zaliczone do zasobów Spółdzielni.

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

### § 5

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

- 1) energii cieplnej,
- 2) wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
- 3) wywozu nieczystości stałych z nieruchomości.

### § 6

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzania lokali zawiera "Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania" obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach.

2. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków określone zostały w "Regulaminie zasad ustalania i rozliczania kosztów dostawy wody i odbioru ścieków SM w Głubczycach.

## § 7

### 1. Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości obejmują:

- 1) koszty wywozu nieczystości stałych wraz z kosztami ich składowania.
2. Zaliczki miesięczne na poczet pokrycia kosztów wywozu nieczystości stałych ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy użytkownicy lokali. Opłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych ponosić mogą także za pośrednictwem Spółdzielni najemcy lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni na podstawie zapisów zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu.
3. Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne lokale znajdujące się w obszarze danej nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym a w lokalach użytkowych wg powierzchni użytkowej lokalu i opłat ustalonych uchwałami Rady Miejskiej. Rozliczenia kosztów Spółdzielnia dokonuje raz w roku na dzień 31 grudnia, a wynikające z rozliczenia nadwyżki lub niedobory zwiększają przychody lub koszty danej nieruchomości roku następnego.

## III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

## § 8

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni oraz członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni, najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, chyba że z innych umów lub przepisów odszkodowanie jest ustalane w wyższej kwocie.
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, w tym koszty utrzymania instalacji AZART, domofonów oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych oraz

przeeglądy techniczne wynikające z przepisów ustawy „Prawo budowlane”

## § 9

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 niniejszym Regulaminie.
2. **Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:**
  - 1) koszty energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,
  - 2) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy i składki ubezpieczeniowe,
  - 3) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:
    - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę jeżeli wykonanie usługi zostało zlecone kontrahentowi obcemu,
    - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości jeżeli utrzymanie czystości na danej nieruchomości realizowane jest siłami własnymi Spółdzielni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont,
  - 4) koszty konserwacji, drobnych napraw, utrzymania pogotowia awaryjnego i realizacji przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość:
    - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę jeżeli wykonanie usługi zostało zlecone kontrahentowi obcemu,
    - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania brygady konserwacyjno-remontowej i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont.
  - 5) koszty usług kominiarskich – obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem usług świadczonych na danej nieruchomości,
  - 6) koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, zimna woda, odprowadzenie ścieków, nieczystości stałe) zużyte w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość w oparciu o przyjęte w Spółdzielni metody rozliczania mediów zapisane

we właściwych regulaminach rozliczania tych kosztów bądź zawarte w zakładowym planie kont,

- 7) koszty eksploatacji i drobnych napraw instalacji domofonowej, jeżeli nieruchomość jest w nią wyposażona, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wynikającymi z zakładowego planu kont,
- 8) koszty eksploatacji i drobnych napraw instalacji radiowo-telewizyjnej AZART, jeżeli nieruchomość jest w nią wyposażona, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wynikającymi z zakładowego planu kont,
- 9) koszty utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami zakładów wodociągowych,
- 10) koszty zarządzania (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębnie ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządzania Spółdzielnią zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym,
- 11) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,
- 12) wszelkie inne koszty, nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont.

## § 10

### Instalacja AZART

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnej i anten zbiorczych–AZART** obejmują koszty konserwacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów telewizyjnych i radiowych.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnych i anten zbiorczych ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy użytkownicy lokali korzystający z anteny.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnej i anten zbiorczych ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnych i anten zbiorczych na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w instalację radiowo-telewizyjną AZART w danej nieruchomości.

## § 11

### Instalacja domofonowa

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej** obejmują koszty bieżącej konserwacji instalacji domofonowej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni i obciążają tylko te lokale, które wyposażone zostały w instalację domofonową.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy użytkownicy lokali wyposażonych w instalację domofonową.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w instalację domofonową.

## § 12

### Przyłącza wodne i kanalizacyjne

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych** obejmują ponoszone koszty opłat abonamentowych.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy użytkownicy lokali.
3. Opłaty abonamentowe za przyłącza wodne i kanalizacyjne ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w instalację wodną i kanalizacyjną w danej nieruchomości.

## IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

### § 13

1. **Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni** dzielą się na:
  - 1) koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni tj. koszty lokali, na których ustanowione są spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe), lokali w najmie lub zajmowanych bez tytułu prawnego,
  - 2) koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
  - 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.

## § 14

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 przypadającej na te lokale,
  - 3) odnawiania i remontowania tych lokali obciążające Spółdzielnię,
  - 4) koszty ogólne i zarządzania Spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont oraz uchwalonego planu finansowo-gospodarczego,
  - 5) inne koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni, które zostały poniesione przez Spółdzielnię.
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 własność Spółdzielni ponoszą użytkownicy tych lokali zajmujący je na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, umowy najmu oraz zajmujący lokale bez tytułu prawnego.

## § 15

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których mienie to jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą wszyscy użytkownicy lokali proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się we wszystkich nieruchomościach, dla których mienie to 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 w tym koszty przeglądów technicznych wynikających z ustawy „Prawo budowlane”.
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 gruntów zgodnie z decyzją określającą wysokość tej opłaty,
  - 3) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami kontrahentów obcych lub według obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów wynikającego z zakładowego planu kont oraz uchwalonego planu finansowo-gospodarczego,
  - 4) koszty energii elektrycznej według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,



- 5) koszty ogólne i zarządzania Spółdzielni przypadające na mienie wspólne zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont oraz uchwalonym planem finansowo -gospodarczym,
- 6) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o obowiązujący regulamin funduszu remontowego.

## § 16

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza w szczególności następujące koszty:
  - 1) koszty podatku od nieruchomości,
  - 2) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 3) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego,
  - 4) koszty konserwacji i drobnych napraw mienia ogólnego,
  - 5) koszty energii elektrycznej,
  - 6) koszty ogólne i zarządzania Spółdzielni przypadające na mienie ogólne zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont oraz uchwalonym planem finansowo – gospodarczym.

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

### § 17

1. Pożytki z nieruchomości wspólnej 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 z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości i pomniejszają zgodnie z art. 5, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koszty utrzymania i eksploatacji tych nieruchomości, tzn. pomniejszają opłaty eksploatacyjne właścicielom lokali wyodrębnionych i posiadaczom własnościowego prawa do lokali oraz członkom spółdzielni zajmującym lokale na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## VII. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

### Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale

#### § 18

Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie finansowo – gospodarczym Spółdzielni.

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.

#### § 19

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

- 1) zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
- 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali przez nich zajmowanych stanowiących własność Spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie przypadające na lokal, wydatki na odnawianie lokali i inne koszty; jednostką podstawową jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 3) opłat eksploatacji podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości (w tym instalacji AZART, instalacji domofonowej oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych), koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
- 4) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości oraz na fundusz remontowy lokali znajdujących się w obszarze nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego i uchwałami Rady Nadzorczej.

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

- 1) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
- 2) opłat eksploatacji podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości (w tym instalacji domofonowej oraz przyłączy wodnych i

- kanalizacyjnych), koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
- 3) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego i uchwałami Rady Nadzorczej.

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

- 1) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
- 2) opłat eksploatacji podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości (w tym instalacji AZART, instalacji domofonowej oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych), koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- 3) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu i uchwałami Rady Nadzorczej.
- 4) nie korzystają z pożytków Spółdzielni

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

- 1) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
- 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali przez nich zajmowanych stanowiących własność Spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu przypadające na lokal, wydatki na odnawianie lokali i inne koszty; jednostką podstawową jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 3) opłat eksploatacji podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości (w tym eksploatacji, instalacji AZART, instalacji domofonowej oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych), koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania i mienia ogólnego Spółdzielni,
- 4) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości oraz na fundusz remontowy lokali znajdujących się w obszarze nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego i uchwałami Rady Nadzorczej.
- 5) nie korzystają z pożytków Spółdzielni

## § 20

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub innych części nieruchomości wspólnej oraz zasady ponoszenia odpłatności z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których mowa w ust. 1, są ewidencjonowane i rozliczane na poziomie poszczególnych nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej.

## § 21

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o przeznaczeniu innym, niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i Kodeksu Cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w Statucie Spółdzielni jako termin do wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali w wysokości określonej w umowie najmu lub w wysokości nie mniejszej niż suma kosztów eksploatacji i utrzymania przypadające na lokale stanowiące własność Spółdzielni, kosztów utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu na zasadach określonych w dziale II niniejszego regulaminu. Spółdzielnia może podwyższyć wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo – gospodarczym Spółdzielni.

## § 22

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni wyłącznie w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia lub Zebrania Przedstawicieli.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 z własnej działalności Spółdzielni wymienionych w ust. 1 i 2.

## § 23

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się za okres od 01.01 do 31.12 danego roku.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości ewidencyjnej oznaczonej przez Spółdzielnię, zabudowanej budynkami, w których przynajmniej jeden lokal ma ustalone opłaty na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości ewidencyjnych. Natomiast koszty i przychody mienia ogólnego stanowiącego własność Spółdzielni ewidencjonowane są łącznie.

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

## § 24

1. Podstawą do rozliczenia kosztów wywozu i składowania nieczystości stałych jest osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym (mieszkaniec lokalu) lub zatrudniona w lokalu użytkowym.
2. 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 umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, bądź umowie najmu,
  - 2) osoby podane przez właściciela lokalu, jako w nim zamieszkujące.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu. Informację należy przekazać w formie pisemnej do siedziby Spółdzielni lub biura administracji osiedlowej. Zmiana liczby mieszkańców lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powodująca okresowe nie zamieszkiwanie w nim, w okresie krótszym niż 3 miesiące, nie powoduje zmiany wpisu w ewidencji i nie ma wpływu na rozliczenie kosztów.
4. W razie gdy w lokalu, na podstawie ewidencji Spółdzielni nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal lub zaliczkę na pokrycie kosztów w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest mieszkaniec lokalu, ustala się na podstawie 1 jednostki (jednej osoby).
5. Zmiana ilości osób zamieszkałych w lokalach w naliczeniach opłat dokonywana jest od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło zgłoszenie w/w zmiany.

## § 25

Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej 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.

## § 26

1. Podstawą do ustalania opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan finansowo gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu rzeczowo – finansowego w całości lub w części.

## § 27

Wysokość jednostkowych składników zaliczek z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali, o których mowa w dziale II niniejszego Regulaminu, ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 29

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
  - 1) członków Spółdzielni posiadających lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) właścicieli lokali,
  - 3) posiadaczy własnościowych praw do lokali nie będących członkami Spółdzielni w terminie określonym w Statucie Spółdzielni podając równocześnie pisemne uzasadnienie.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub w postępowaniu sądowym.
3. Osobom nie będącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zasadności zmiany opłat za lokale na drodze sądowej tylko w przypadku gdy są właścicielami lokali.
4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia osób wymienionych w ust. 2 i 3 od obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
5. Zmiana wysokości opłat naliczanych najemcom lokali realizowana jest zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów i Kodeksu Cywilnego.

§ 30

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu podać przyczynę podniesienia opłat za lokal mieszkalny i przedstawić kalkulację w tym zakresie.
2. Na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu Spółdzielnia w każdym czasie jest zobowiązana ponadto do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za lokale mieszkalne zgodnie z Regulaminem udostępniania danych członkom obowiązującym w Spółdzielni.

§ 31

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu nie może potrącić swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
3. Od nie wpłaconych w terminie zaliczek i opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 36

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM w Głubczycach Nr 20 z dnia 29 września 2009 r i obowiązuje od dnia 01.01.2010 r.

Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Głubczycach

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
*Władysława Książek*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*Jerzy Bukowski*

RADCA PRAWNY  
*mgr Grażyna Malina*