

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**  
**oraz ustalania wysokości opłat za lokale**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „SZOBISZOWICE”**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami,
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej SZOBISZOWICE.

# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

1. Regulamin niniejszy określa rodzaje kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali oraz najemców lokali mieszkalnych i osób zajmujących 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.

## § 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1. **nieruchomość** – grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem lub budynkami trwale związanymi z gruntem, dla których jest założona księga wieczysta,
2. **powierzchnia użytkowa lokalu** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania,
3. **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej w budynku (piwnice),
4. **użytkownik lokalu** – właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
5. **części wspólne nieruchomości**- grunt oraz te części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności – fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, 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 wewnętrzne określone zgodnie z regulaminem wzajemnych obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokalu, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości oraz chodniki, drogi, zieleń, mała architektura, parkingi, boksy śmietnikowe,
6. **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (mienie wspólne)** – nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną służącą do zabezpieczenia



- dostawy mediów do lokali i budynków, (np. hydrofornia) oraz inną niezbędną infrastrukturą służącą zaspokajaniu potrzeb związanych z zamieszkiwaniem w danej nieruchomości, grupie nieruchomości lub osiedlu. Do mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności nie należące do części wspólnych poszczególnych nieruchomości: chodniki, ciągi pieszo-jezdne, drogi wewnętrzne, parkingi, zatoki parkingowe, place zabaw, oświetlenie terenów i ulic, ogrodzenia, obiekty małej architektury, tereny zielone, place gospodarcze, boiska,
7. **mienie ogólne Spółdzielni** – wszystkie nieruchomości, budowle, inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, a także niestanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (warsztat oraz biuro Spółdzielni),
  8. **mienie Spółdzielni, przynoszące pożytki i inne przychody** – obejmujące w szczególności nieruchomości, które stanowią przedmiot najmu, dzierżawy lub innej umowy przynoszącej pożytki, a nie zaliczone do mienia ogólnego i mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania (lokale mieszkalne, użytkowe),
  9. **pożytki i inne przychody z nieruchomości** – przychody z wynajmu, dzierżawy lokali, gruntu, powierzchni wspólnych wchodzących w skład danej nieruchomości, które służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości,
  10. **pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej** – rozumie się przez to w szczególności przychody z najmu, dzierżawy mienia Spółdzielni oraz zarządzania i administrowania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
  11. **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub niemieszkalny – tj. lokal użytkowy i garaż,
  12. **lokal mieszkalny** – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
  13. **lokal niemieszkalny** – pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym (lokal użytkowy, garaż),
  14. **udział w nieruchomości wspólnej** – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami pomieszczeń przynależnych znajdujących się w danej nieruchomości,
  15. **okres rozliczeniowy** – okres za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami lub opłatami na poczet tego okresu,
  16. **opłaty zależne** – opłaty, których wysokość jest zależna od Spółdzielni, w szczególności: eksploatacja, odpis na fundusz remontowy, utrzymanie mienia Spółdzielni,
  17. **opłaty niezależne** – opłaty, których wysokość jest niezależna od Spółdzielni a wynika z cen urzędowych, cenników, taryf, cenników dostawców mediów

w szczególności: podatek od nieruchomości, opłata przekształceniowa i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, energia elektryczna części wspólnych nieruchomości, domofon, sieci telewizyjne oraz media (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda i odprowadzanie ścieków, nieczystości stałe),

18. **zarządzanie nieruchomościami** – podejmowanie w oparciu o postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomicznej, finansowej poszczególnych nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również podejmowanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem,
19. **pustostan** – niezamieszkały lokal mieszkalny w dyspozycji Spółdzielni.

## **II. RODZAJE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### **§ 3**

1. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się :
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w ramach których występują koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty mienia ogólnego oraz mienia przynoszącego pożytki i inne przychody.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z „Regulaminem funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych SM „SZOBISZOWICE”. Odpisy na fundusz naliczane użytkownikom lokali mieszkalnych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Ewidencję kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości. Faktury i inne dowody zakupu towarów i usług dokumentują koszty nieruchomości, zgodnie z faktycznym miejscem ich powstania.

### **§ 4**

1. Podstawą prowadzenia działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni są roczne plany gospodarczo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą w oparciu o projekt przedłożony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Jeżeli w ciągu roku wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów i ustalonych na ich podstawie stawek opłat, Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu



Spółdzielni, może dokonać zmiany zatwierdzonego planu kosztów wraz ze zmianą obowiązujących stawek opłat.

## § 5

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztu jest:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
  - b) lokal,
  - c) udział w nieruchomości wspólnej,
  - d) wskazania urządzeń pomiarowych ,
  - e) osoba – uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy oraz inne osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych oraz powierzchnia lokali użytkowych i garaży, określona została w oparciu o dokumentację techniczną oraz inwentaryzację budowlaną. Wielkość nieruchomości i wielkość udziałów we współwłasności określa Uchwała podjęta przez Zarząd zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w oznaczonych nieruchomościach.

## § 6

1. Do kosztów **eksploatacji i utrzymania lokalu** zalicza się w szczególności:
  - a) koszty dostawy energii cieplnej (ogrzewanie lokalu, podgrzanie wody),
  - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ,
  - c) koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (odniesieniu do lokali mieszkalnych) oraz koszty wywozu nieczystości stałych (w odniesieniu do lokali użytkowych).
2. Do kosztów związanych z **eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości** zalicza się:
  - 2.1 koszty eksploatacji podstawowej, na które składają się :
    - a) koszty ubezpieczenia majątkowego,
    - b) koszty utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości,
    - c) koszty dezynfekcji, deratyzacji, dezynsekcji,
    - d) koszty konserwacji dźwigów osobowych,
    - e) koszty obsługi technicznej oraz konserwacji, w szczególności:
      - koszty przeglądów technicznych, instalacji gazowych, elektrycznych, piorunochronnych, kominowych łącznie z kosztami usług kominarskich,
      - koszty pogotowia technicznego, elektrycznego, awaryjnego,
      - koszty utrzymania terenów zielonych,
      - koszty utrzymania małej architektury m.in. kosze na śmieci, ławki, oznakowanie, trzepaki,

- koszty utrzymania terenów w okresie zimowym,
  - koszty utrzymania monitoringu oraz szlabanów,
  - konserwacje bieżące w budynku i jego otoczeniu,
- f) narzut kosztów ogólnych i wykonawstwa własnego, w szczególności: prowizje bankowe, wynagrodzenia, usługi prawnicze, informatyczne, telekomunikacyjne, ochrony mienia, materiały biurowe, koszty utrzymania i aktualizacji strony internetowej Spółdzielni, amortyzacja środków trwałych, koszty ogłoszeń prasowych, koszty organizacji Walnych Zgromadzeń, koszty lustracji, składki do Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej,
- g) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej danej nieruchomości.
- 2.2. pozostałe koszty eksploatacyjne, które z uwagi na potrzeby ewidencyjne ujmuje się jako odrębne pozycje opłat, w szczególności:
- a) koszty zużycia energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie terenu oraz budynku),
  - b) koszty podatku od nieruchomości, opłaty przekształceniowej lub opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczące lokali i pomieszczeń przynależnych stanowiących własność Spółdzielni,
  - c) koszty konserwacji i utrzymania instalacji domofonowej,
  - d) koszty utrzymania anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych,
  - e) koszty utrzymania czystości po psach,
  - f) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub innych urządzeń służących do podziału kosztów dostawy mediów do lokali.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem **mienia ogólnego Spółdzielni** oraz **mienia przynoszącego pożytki i inne przychody**, zalicza się w szczególności:
- a) koszty amortyzacji,
  - b) koszty utrzymania czystości,
  - c) koszty utrzymania zieleni i małej architektury,
  - d) podatek od nieruchomości, opłata przekształceniowa lub opłata za wieczyste użytkowanie,
  - e) koszty zużycia energii elektrycznej, w tym oświetlenie terenów Spółdzielni,
  - f) koszty utrzymania dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, chodników, zatok parkingowych, odśnieżania zimowego,
  - g) koszty konserwacji i remontów,
  - h) koszty ubezpieczenia majątkowego,
  - i) koszty zarządzania i administrowania,
  - j) koszty zużycia mediów,
  - k) pozostałe koszty związane z bieżącą eksploatacją i konserwacją mienia Spółdzielni.
4. Do kosztów związanych z **eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania** zalicza się w szczególności:
- a) koszty podatku od nieruchomości,
  - b) koszty opłaty przekształceniowej lub za wieczyste użytkowanie gruntów,



- c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni oraz małej architektury,
- d) koszty zużycia energii elektrycznej, według wskazań licznika energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie fakturami dostawców energii,
- e) koszty ubezpieczenia, koszty konserwacji, napraw i przeglądów,
- f) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

### **III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

#### **§ 7**

1. Rozliczanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów dostawy ciepła oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków dla których rozliczenie następuje w oparciu o odrębne regulaminy.
2. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, w zakresie dostawy energii cieplnej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, określają odrębne regulaminy, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego ewidencjonowane są ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach/osiedlach są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie jest przeznaczone i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości. Wykaz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania wraz ze wskazaniem nieruchomości dla których to mienie jest przeznaczone zawiera uchwała Zarządu podjęta w trybie wynikającym z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Koszty utrzymania lokali stanowiących pustostany obciążają wynik finansowy Spółdzielni.
7. W przypadku, gdy określone koszty nie mogą być przypisane wprost do danej nieruchomości, a ich ewidencjonowanie prowadzone jest wspólnie dla całych zasobów (lub grupy nieruchomości) Spółdzielni, obciążanie poszczególnych nieruchomości tymi kosztami odbywa się proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości, których koszty te dotyczą.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania miejsc na odpady stanowiące mienie Spółdzielni lub części nieruchomości wspólnych, ewidencjonowane są na nieruchomości lub grupy nieruchomości, których użytkownicy faktycznie korzystają z tych miejsc. Przy czym w przypadku gdy użytkownicy lokali w danej nieruchomości korzystają z miejsc na odpady zlokalizowane na innej nieruchomości, koszty ich utrzymania rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, które znajdują się w tych nieruchomościach. Zestawienie miejsc na odpady przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w danych nieruchomościach określa Zarząd Spółdzielni.

## § 8

1. **Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi** naliczanej na podstawie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach dla lokali mieszkalnych i użytkowych, ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości na podstawie złożonych do właściwej gminy deklaracji.
2. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi rozlicza się na nieruchomości, a następnie na poszczególne lokale zgodnie z podjętą w tym zakresie uchwałą Rady Miasta proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Osoby korzystające z lokali użytkowych, w których powstają odpady komunalne, zobowiązane są do ponoszenia opłat za wywóz nieczystości na rzecz Spółdzielni na podstawie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
4. Osoby korzystające z lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni zobowiązane są do zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny. W przypadku, gdy z powodu naruszenia obowiązku segregacji odpadów Spółdzielnia zostanie obciążona obowiązkiem uiszczenia podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami, tj. w wysokości jak za odpady nie zbierane w sposób selektywny, podwyższoną opłatą zostaną obciążone wszystkie osoby korzystające z lokali znajdujących się w nieruchomości, w stosunku do której podwyższono opłatę.

## § 9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszty eksploatacji podstawowej rozliczane są na poszczególne lokale znajdujące się w budynku lub zespole garażowym, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości obciążają na zasadach określonych w Regulaminie lokale wyodrębnione bez względu na fakt pozostawania ich właścicieli członkami Spółdzielni, lokale zajmowane na podstawie spółdzielczych praw do lokali, lokale zajmowane na podstawie umowy najmu lub bez tytułu prawnego oraz lokale wykorzystywane przez Spółdzielnię na cele administracyjno-biurowe.



3. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie rozliczeń omówionych w niniejszym Regulaminie.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania **części wspólnej nieruchomości** są ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:
  - a) **koszty ubezpieczenia nieruchomości** od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy i składki ubezpieczeniowe,
  - b) **koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni** na nieruchomości wspólnej obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług,
  - c) **koszty konserwacji**, drobnych napraw, utrzymania pogotowia awaryjnego i realizacji przeglądów technicznych budynków, przeglądów instalacji gazowych, elektrycznych, odgromowych i usług kominiarskich ustalane są w oparciu o faktyczne koszty ich wykonania i obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania poszczególnych nieruchomości,
  - d) **koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych**, jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów i rozliczane są na poszczególne lokale znajdujące się w nieruchomościach proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
  - e) koszty eksploatacji związane z **obsługą systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, zużycia wody i odprowadzania ścieków**, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont,
  - f) **koszty zużycia mediów** 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,
  - g) **koszty ogólne** zarządzania nieruchomością wspólną rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni według struktury przychodów za poprzedni rok obrotowy, następnie rozliczenie kosztów z tytułu narzutu ogólnego Zarządu w ramach poszczególnych grup nieruchomości, dokonywane jest przez podzielenie kosztu danej grupy nieruchomości przez całkowitą powierzchnię wszystkich lokali w danej grupie nieruchomości i pomnożenie uzyskanego w ten sposób wyniku przez powierzchnie użytkową wszystkich lokali w danej nieruchomości,
  - h) **wszelkie inne koszty** nie wymienione powyżej poniesione przez Spółdzielnię a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont.



5. **Koszty odpisu na fundusz remontowy**, obciążają poszczególne lokale wg stawek w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, uchwalanych przez Radę Nadzorczą na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.

## § 10

1. **Koszty podatku od nieruchomości, opłaty przekształceniowej oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów** w części dotyczącej lokali będących własnością Spółdzielni obciążają te lokale i stanowią podstawę kalkulacji opłat eksploatacyjnych na ich pokrycie.
2. Koszty podatku od nieruchomości ustala się w oparciu o stawki uchwalone przez Radę Miasta, natomiast opłatę przekształceniową oraz wieczyste użytkowanie gruntów ustala się zgodnie z decyzjami właściciela gruntów.
3. Podatek od nieruchomości opłacany przez Spółdzielnię obejmuje:
  - podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - podatek od lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych,
  - podatek od lokali użytkowych i garaży,
  - podatek od części wspólnych nieruchomości.
4. Koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatku od nieruchomości rozliczane są na poszczególne lokale stanowiące własność Spółdzielni proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
5. Koszty opłaty przekształceniowej rozliczane są na poszczególne lokale stanowiące własność Spółdzielni proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.
6. Właściciele lokali wyodrębnionych ponoszą we własnym zakresie koszty dotyczące podatku od nieruchomości łącznie z podatkiem od części wspólnych, opłaty przekształceniowej lub opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na ich lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

## § 11

1. **Koszty energii elektrycznej** zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu lub budynku) oraz do eksploatacji urządzeń, obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami dystrybutora i sprzedawcy energii elektrycznej.
2. Koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych oraz do eksploatacji urządzeń, w które wyposażona jest nieruchomość i które służą wszystkim użytkownikom nieruchomości rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Koszty zużycia energii elektrycznej przez użytkowników garaży w zespołach garażowych, dla których umowę na dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej zawarła spółdzielnia rozlicza się na każdy lokal garażowy w równych częściach.
4. Dopuszcza się rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej przez użytkowników garaży w zespołach garażowych, dla których umowę na dystrybucję



i sprzedaż energii elektrycznej zawarła Spółdzielnia według wskazań urządzeń pomiarowych – liczników energii elektrycznej zamontowanych w garażach, pod warunkiem, że wszyscy użytkownicy złożą takie oświadczenie i każdy garaż w danym zespole jest wyposażony w licznik energii elektrycznej z ważną cechą legalizacyjną. Występującą ewentualnie różnicę wskazań pomiędzy odczytem licznika głównego i sumą wskazań podliczników w poszczególnych garażach rozlicza się w pierwszej kolejności na użytkowników, którzy nie udostępniili liczników do odczytu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, a w razie gdy wszyscy użytkownicy udostępniili liczniki do odczytu na wszystkich użytkownikach proporcjonalnie do zużycia.

## § 12

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej tj:** koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń domofonowych obejmują wykonanie bieżącej i okresowej kontroli urządzeń oraz drobne naprawy. Obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem usług świadczonych na danej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w instalację w danej nieruchomości.

## § 13

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych** obejmują koszty konserwacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów telewizyjnych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania anten zbiorczych ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w instalację w danej nieruchomości, zgodnie z fakturami kontrahentów.

## IV. ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### § 14

Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji lokali, części wspólnych nieruchomości oraz mienia, ustalane są w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

## § 15

1. Lokale użytkowe (mienie przynoszące korzyści i inne przychody) stanowiące własność Spółdzielni a nie zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu przeznacza się pod wynajem, za wyjątkiem lokali zajmowanych na potrzeby działalności Spółdzielni.
2. Wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu stanowiącego własność Spółdzielni, najem powierzchni elewacji zewnętrznych budynków stanowiących własność Spółdzielni z przeznaczeniem na reklamę odbywa się w oparciu o zasady ustalone w umowach najmu.
3. Uzyskane dochody z wynajmu/dzierżawy majątku, o którym mowa w ust. 2 stanowią nadwyżkę bilansową podlegającą podziałowi zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

## § 16

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym - mienie ogólne oraz mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach/osiedlu, jeżeli takie mienie zostało wskazane dla nieruchomości, w których znajdują się lokale członków Spółdzielni.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach jeżeli takie mienie zostało wskazane dla nieruchomości, w których znajdują się lokale właścicieli.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym - mienie ogólne oraz mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach/osiedlu, jeżeli takie mienie zostało wskazane dla nieruchomości w których znajdują się lokale dla członków Spółdzielni będących właścicielami lokali.



4. Najemcy lokali mieszkalnych są zobowiązani uiszczać określony czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego oraz Statutu Spółdzielni. Najemcy zobowiązani są także do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów i eksploatacji utrzymania wynajmowanych lokali obejmujący koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz inne opłaty niezależne.
5. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości czynszu jaki mogłaby Spółdzielnia uzyskać od najemców, wynajmując lokal na wolnym rynku. Uchwałę w sprawie wysokości stawek odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu podejmuje Zarząd. Osoby te zobowiązane są także do wnoszenia opłat niezależnych.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika.

#### **§ 17**

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne korzystanie z części klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez 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.

#### **§ 18**

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.
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 proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni nie przysługują użytkownikom lokali nie będącym członkami Spółdzielni.

## § 19

1. Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami w zakresie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości ustalana za dany okres zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczana jest z użytkownikami lokali znajdującymi się w tej nieruchomości w kolejnych okresach w następujący sposób:
  - a) nadwyżka ustalona w zakresie opłat eksploatacyjnych wskazanych w regulaminie uwzględniana jest w kalkulacji stawki opłaty eksploatacyjnej podstawowej w kolejnym okresie,
  - b) nadwyżka występująca przejściowo w zakresie opłaty pobieranej okresowo w oparciu o planowane koszty w szczególności opłaty na pokrycie kosztów montażu i legalizacji wodomierzy oraz wymiany podzielników ustalana jest ostatecznie po zakończeniu spłaty poniesionych przez Spółdzielnię kosztów i uwzględniana jest w kolejnym okresie w kalkulacji tej opłaty.

## § 20

1. Ustalenie wysokości opłat dla poszczególnych grup użytkowników lokali zgodnie z zasadami określonymi w postanowieniach niniejszego Regulaminu, odbywa się w oparciu o roczny plan gospodarczo-finansowy, obejmujący roczny plan potrzeb rzeczowo-finansowych robót remontowych, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. O wysokości ustalonych przez Radę Nadzorczą opłat zależnych od Spółdzielni, użytkownik lokalu jest zawiadamiany co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni nie podlega procedurze określonej w ust. 2. Zmiana tych opłat i terminy ich wprowadzenia uzależnione są od terminów ich wprowadzenia przez upoważnione organy i podmioty. O wysokości tych opłat, użytkownik lokalu jest zawiadamiany pisemnie, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Zmiana wysokości opłat naliczanych najemcom lokali mieszkalnych realizowana jest zgodnie z zapisami zawartych umów najmu i kodeksu cywilnego.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 21

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
2. Przy rozliczaniu opłat na poszczególnych kontach księgowych użytkownika lokalu stosowana jest zasada kompensaty należności i zobowiązań.



3. Użytkownik lokalu nie może potrącić swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
4. Za zwłokę w uiszczaniu zaliczek i opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Wpłaty dokonywane przez użytkowników lokali podlegają zaliczeniu w kolejności:
  - a) jeżeli użytkownik lokalu w opisie wskazał, którą należność chce zapłacić - wpłata podlega zaliczeniu na wskazaną należność: jeżeli użytkownik ma jedną należność, wpłatę należy w pierwszej kolejności zaliczyć na należność główną, a następnie na odsetki,
  - b) jeżeli użytkownik lokalu nie wskazał w opisie wpłaty, którą z kilku należności chce zaspokoić, wówczas wpłatę zalicza się na poczet należności najdalej wymagalnych. Przy czym w pierwszej kolejności zaspokajają się należności główne za poszczególne okresy a po zaspokojeniu wszystkich należności głównych, wpłatę zalicza się na odsetki od nieterminowych płatności oraz pozostałe należności.
6. Za wnoszone do Spółdzielni opłaty, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. W przypadku gdy w lokalu nie przebywa żaden mieszkaniec (co wynika z treści złożonego w Spółdzielni oświadczenia) opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnych nieruchomości w zakresie, w jakim jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, ustala się na podstawie 1 jednostki (jednej osoby).

## § 22

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „SZOBISZOWICE” w dniu 23.01.2018 r. uchwałą nr 1/2018 i zmieniony uchwałą nr 23/2023 w dniu 24.10.2023 r.

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„SZOBISZOWICE”  
w Gliwicach



