

# **Regulamin**

## **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałow” w Radomiu**

### **1. Postanowienia ogólne**

1.1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi opracowano w oparciu o zapisy:

- Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 .
- Ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze tekst jednolity (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami);
- Ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali tekst jednolity (Dz. U. z 2019r poz. 737)
- Ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego tekst jednolity (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami);
- Statutu Spółdzielni.

1.2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **gospodarka zasobami mieszkaniowymi** – działalność prowadzona na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, która obejmuje budynki i lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynków lub znajdujące się poza nimi, których istnienie niezbędne jest do korzystania z mieszkań jak i ułatwienia dostępu do budynków mieszkalnych;
- 2) **udział w nieruchomości wspólnej** – wyrażona ułamkiem lub procentem wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, która odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach stanowiących wyodrębnioną nieruchomość;
- 3) **nieruchomość** w rozumieniu niniejszego regulaminu – działka, lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których założona jest jedna księga wieczysta;
- 4) **część wspólna nieruchomości** - grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich lokali. Do części wspólnej zaliczamy: piwnice, pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe, podscondówki, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego (jeśli nie zostały przekazane innemu podmiotowi na bazie odrębnej umowy), dźwigi, ściany zewnętrzne, dach, instalacje w części do granicy odpowiedzialności Spółdzielni;
- 5) **budynek** – obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem;
- 6) **lokal** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 7) **mienie Spółdzielni** – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw

z nią związanych. W szczególności mienie Spółdzielni obejmuje nieruchomości lub ich części pozostające w bezpośrednim zarządzie.

Mienie Spółdzielni dzieli się na:

- a) mienie ogólne - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
  - b) mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – to nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjnej zieleni, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca postojowe, place zabaw, boiska, infrastruktura techniczna, będące własnością Spółdzielni, służące użytkownikom lokali bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia.
- 9) użytkownik lokalu** – członek spółdzielni posiadający spółdzielczy tytuł do lokalu – członek spółdzielni będący właścicielem lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca prawo odrębnej własności, najemca, dzierżawca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
- 10) konserwacja** – roboty mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
- 11) pożytki** – przychody uzyskane z:
- a) nieruchomości wspólnej (reklamy, dzierżawa dachów, najem części klatek schodowych, piwnic, suszarni itp.);
  - b) własnej działalności Spółdzielni, np. dzierżawy gruntów będących własnością Spółdzielni i najmu lokali będących własnością Spółdzielni;
- 12) koszty niezależne od Spółdzielni** – opłaty za wieczyste użytkowanie terenu, podatek od nieruchomości, koszty ciepła, koszty energii elektrycznej, koszty wywozu odpadów komunalnych, koszty zimnej wody, odprowadzania ścieków i wód opadowych, koszty zużycia gazu;
- 13) koszty zależne od Spółdzielni** – opłaty za eksploatację podstawową, eksploatację sieci wodno-kanalizacyjnej, eksploatację dźwigów, remonty, działalność społeczno-wychowawczą, domofony, dzierżawę pojemników na wywóz odpadów komunalnych. opłatę stałą na wymianę urządzeń pomiarowych.
- 14) jednostki rozliczeniowe poszczególnych rodzajów kosztów:**
- a) lokal;
  - b) udział w nieruchomości wspólnej;
  - c) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
  - d) wskazania urządzeń pomiarowych;
  - e) osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym
  - f) sztuka – urządzenie pomiarowe;
- 15) powierzchnia użytkowa lokali:**
- a) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego- to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania oraz pomieszczeń przynależnych oznaczonych w decyzji o przydziale i uchwale o określeniu przedmiotu odrębnej własności. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni pomieszczeń przynależnych, oznaczonych w decyzji o przydziale, dla których w uchwale o określeniu przedmiotu odrębnej własności zostały wpisane do części wspólnych oraz pomieszczeń przynależnych, z których użytkownik nie może korzystać z winy Spółdzielni. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów;
  - b) powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego- to powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń użytkowych oraz korytarze, łazienki, wc, zamknięte pomieszczenia

składowe, z wyjątkiem: strychów, balkonów, loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu;

- c) powierzchnia użytkowa garaży;
- d) powierzchnia pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) - należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu opisanych w uchwale o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali;
- e) powierzchnia ogrzewana- za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki co. zgodnie z projektem technicznym.  
Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników co., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc , logge włączone do mieszkań itp.) i ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń- traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.  
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: piwnic (pomieszczeń przynależnych), balkonów, loggii, klatek schodowych, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki itp.
- f) Powierzchnie użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.

**1.3.** Niniejsze zasady służą ustalaniu i rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg miejsca ich powstawania.

Dotyczy to kosztów na:

- 1) obsługę eksploatacji podstawowej (w tym budynków mieszkalnych, użytkowych i garaży);
- 2) odpisy na fundusz remontowy;
- 3) dostawę wody i odprowadzania ścieków;
- 4) wywóz odpadów komunalnych,
- 5) obsługę eksploatacji sieci wodno-kanalizacyjnej;
- 6) eksploatację dźwigów;
- 7) dostawę gazu (gdy lokale zaopatrzone są w gaz sieciowy i nie posiadają indywidualnych gazomierzy); przegląd sieci gazowej
- 8) utrzymanie domofonów;
- 9) podatku od nieruchomości ;
- 10) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ;
- 11) dostawę energii elektrycznej;
- 12) dostawę energii cieplnej ;
- 13) obsługę działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
- 14) dzierżawę pojemników na wywóz odpadów komunalnych..
- 15) opłatę stałą na wymianę urządzenia pomiarowego.

**1.4.** Podstawą ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Jeżeli po uchwaleniu planu następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu oraz jeżeli to konieczne, korekcie wysokości opłat. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może być jednak dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wód opadowych, opłat za wywóz nieczystości stałych , dostawę gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej, opłat publiczno-prawnych oraz innych niezależnych od Spółdzielni.

**1.5.** Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

**1.6.** Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

**1.7.** Pozostały wynik z działalności Spółdzielni stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową. Ustalenie podziału nadwyżki lub sposobu pokrycia straty następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

**1.8.** Dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj.: eksploatacja podstawowa, fundusz remontowy, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, energia elektryczna, energia ciepła, eksploatacja sieci wodno-kanalizacyjnej, działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,) jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

**1.9.** Dla rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj.: gaz, konserwacja dźwigów) jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę osób równą 1.

**1.9.1.** Przez liczbę osób zamieszkałych w lokalu rozumie się liczbę osób zameldowanych na stałe lub na pobyt czasowy oraz osoby zamieszkałe bez zameldowania. Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców prowadzonej przez Spółdzielnię.

Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:

- a) mieszkańców wymienionych w przydziale lub umowie o ustanowieniu prawa do lokalu, bądź umowie najmu,
- b) osoby podane przez głównego użytkownika jako w nim zamieszkałe.

**1.9.2.** Liczba osób, o których mowa w ppkt. 1.9.1, może być korygowana w przypadku zgłoszonych i udokumentowanych przez głównego lokatora czasowych nieobecności osób wspólnie zamieszkałych (trwających nieprzerwanie ponad 2 miesiące) z zastrzeżeniem pkt. 1.9.

Pod warunkiem dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie wykonania obowiązku meldunkowego. potwierdzającym pobyt czasowy poza miejscem zamieszkania.

Nieobecności krótsze niż 2 miesiące nie mogą być podstawą korekty, o której mowa w zdaniu pierwszym.

**1.9.3.** Do obowiązków głównego użytkownika należy zgłaszanie w Spółdzielni wszelkich zmian stanu osobowego osób wspólnie zamieszkałych w lokalu, w tym między innymi urodzenia dziecka, **w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany.**

**1.9.4.** W przypadku stwierdzenia zamieszkania w lokalu osób nie zameldowanych lub nie zgłoszonych do zamieszkiwania Spółdzielnia ma prawo do obciążenia głównego użytkownika lokalu dodatkowymi opłatami przypadającymi na te osoby za okres 6 miesięcy wstecz.

**1.9.5.** Obowiązkiem głównego użytkownika lokalu jest poinformowanie Spółdzielni o zakończeniu czasowej nieobecności.

**1.9.6. (skreślony).**

**1.9.7. Ulgi w opłatach będą naliczane pod warunkiem dostarczenia do Spółdzielni stosownego dokumentu od pierwszego dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym dostarczono dokumenty, za wyjątkiem zgonu (zgodnie z datą zgonu).**

**1.9.8. Dokumentem potwierdzającym przysługujące ulgi w opłatach jest oświadczenie głównego użytkownika lokalu o ilości osób zamieszkujących w lokalu. Wzór oświadczenia stanowi załącznik do regulaminu.**

**1.10.** Dla rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (t.j. konserwacja domofonów, odpady komunalne, dzierżawa pojemników na wywóz odpadów komunalnych, konserwacja sieci gazowej(przegląd sieci) w lokalach wyposażonych w liczniki indywidualne gazu) jednostką rozliczeniową jest lokal

**1.11.** Dla rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (t.j.; opłata stała na wymianę urządzeń pomiarowych ) jednostką rozliczeniową jest sztuka

## **2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali**

**2.1.1.** Koszty eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków, koszty zimowego utrzymania terenu;
- b) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami;
- c) koszty administrowania tj. wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami na wynagrodzenia, koszty materiałów i wyposażenia, amortyzacja, usługi telekomunikacyjne, informatyczne, koszty utrzymania siedziby itp.; koszty te są ewidencjonowane osobno i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali;
- d) ogólne koszty zarządzania nieruchomościami (koszty ponoszone przez biuro Zarządu w celu właściwej obsługi mieszkańców) tj. wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, amortyzacja, ubezpieczenia, opłaty pocztowe, usługi prawne, informatyczne, telekomunikacyjne, bankowe, ochrony mienia, utrzymanie siedziby itp.; koszty te są ewidencjonowane osobno i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali;
- e) konserwację zasobów i ciągów pieszo-jezdnych;
- f) koszty odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- g) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pkt 1.3. ppkt 2-15

**2.1.2.** Koszty eksploatacji i utrzymania garaży stanowią:

- a) koszty konserwacji;
- b) koszty utrzymania czystości, koszty zimowego utrzymania terenu;
- c) koszty ubezpieczenia majątkowego;
- d) koszty podatku od nieruchomości i gruntu oraz opłata za wieczyste użytkowanie terenu;
- e) koszty energii elektrycznej zużytej w garażach oraz oświetlenia zewnętrznego;
- f) koszty zarządzania (narzut kosztów ogólnych Zarządu oraz administracji osiedli);
- g) koszty odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych.

**2.1.3.** Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie nastąpiło.

Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami – jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.

**2.1.4.** Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

**2.1.5.** Część kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych jest rozliczana proporcjonalnie do wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## **2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych**

**2.2.1.** Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia (np. dźwigi). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**2.2.2.** W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

**2.2.3.** Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków, (np. przebudowa, rozbudowa) nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

**2.2.4.** W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne

**2.2.5..** Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

**2.2.6.** Wykorzystanie funduszu remontowego w każdym roku obrotowym następuje według zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów wydatków funduszu remontowego.

## **2.3. Koszty dostawy wody, odprowadzania ścieków.**

**2.3.1.** Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.

**2.3.2.** Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są zgodnie z obowiązującym w tym zakresie Regulaminem rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową ; Michałów ;

## **2.4. Koszty wywozu odpadów komunalnych**

**2.4.1.** Koszty wywozu odpadów komunalnych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz odpadów komunalnych

**2.4.2.** Koszty wywozu odpadów komunalnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

**2.4.3.** W stosunku do lokali mieszkalnych obciążenie kosztami wywozu odpadów komunalnych następuje w przeliczeniu na 1 lokal w zależności od powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu zgodnie ze stawkami ustalonymi przez Radę Miejską w Radomiu.

**2.4.4.** W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych następuje w przeliczeniu na 1m<sup>3</sup> w zależności od rodzaju prowadzonej działalności.

## **2.5. Koszty eksploatacji sieci wodno-kanalizacyjnej.**

**2.5.1.** Koszty eksploatacji sieci wodno-kanalizacyjnej obejmują wydatki związane z konserwacją sieci wewnątrz budynków, koszty odczytów wodomierzy droga radiową oraz koszty rozliczenia zużycia wody i dostarczenia tych rozliczeń użytkownikom lokali.

**2.5.2.** Koszty eksploatacji sieci wodno-kanalizacyjnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków. Jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup>.

## **2.6. Koszty eksploatacji dźwigów**

**2.6.1.** Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej kondygnacji, od której rozpoczyna się bieg windy, przy czym opłata za dźwig od lokali położonych na pierwszym piętrze pobierana jest w wysokości 50% obowiązującej opłaty pełnej. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest liczba osób zamieszkałych w danym budynku (z uwzględnieniem zwolnienia z opłat osób zamieszkałych na parterze).

Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz nadzór techniczny nad nimi. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

**2.6.2.** Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku.

## **2.7. Koszty dostawy gazu i przeglądu sieci gazowych**

**2.7.1.** Koszty dostawy gazu obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami na rzecz dostawcy gazu ziemnego, oraz kosztów przeglądu sieci.

**2.7.2.** Koszty dostawy gazu i przeglądu sieci gazowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.

**2.7.3** W budynkach nie wyposażonych w indywidualne liczniki gazu koszty te rozliczane są w oparciu o wskazania gazomierzy na budynkach, wraz z kosztami przeglądu sieci proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych budynkach.

**2.7.4.** W budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki gazu, koszty przeglądu sieci rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali w danym budynku.

**2.7.5** Ustalone opłaty miesięczne wnoszone przez użytkowników lokali wymienionych w ust. 1.2 pkt.9 są zaliczkami na pokrycie kosztów zużycia gazu, oraz przeglądu sieci.

**2.7.6** Opłata zaliczkowa może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym tylko w przypadku zmiany cen gazu przez dostawcę i podlega ona zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą..

**2.7.7.** Różnica pomiędzy zaliczkami wniesionymi przez poszczególnych użytkowników lokali (wymienionych w pkt.2.7.3.) a faktycznym kosztem dostawy gazu jest rozliczana po zakończeniu roku kalendarzowego do 31 marca roku następnego

**2.7.8.** Różnica pomiędzy zaliczkami wniesionymi przez użytkowników lokali wymienionych w pkt. 2.7.4.jest rozliczana jako pozostałe koszty eksploatacji

## **2.8. Koszty utrzymania domofonów**

**2.8.1.** Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków.

**2.8.2.** Koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do tych instalacji. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

## **2.9. Koszty podatku od nieruchomości**

**2.9.1.** Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup>

**2.9.2.** Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność zmieniająca przeznaczenie lokalu, co powoduje wzrost podatku, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

**2.9.3.** Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, uwzględniając rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych.

**2.9.4.** Lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych partycypują w kosztach opłat publicznoprawnych zależnych od wielkości działek stanowiących odrębne nieruchomości proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, według odrębnych stawek.

**2.9.5.** Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą od następnego dnia miesiąca kalendarzowego po podpisaniu aktu notarialnego w takiej części udziałów jaka została wyodrębniona.

Do Spółdzielni wnoszą opłaty z tytułu podatku od części wspólnych danej nieruchomości oraz mienia Spółdzielni.

## **2.10. Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów**

**2.10.1.** Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

**2.10.2.** Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych i garaży opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się zgodnie z wielkością wyodrębnionych działek.

**2.10.3.** Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu od następnego roku kalendarzowego po podpisaniu aktu notarialnego, w takiej części udziałów jaka została wyodrębniona. Do Spółdzielni wnoszą opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów od części wspólnej gruntów w danej nieruchomości oraz od gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.

## **2.11. Koszty dostawy energii elektrycznej.**

**2.11.1** Koszty dostawy energii elektrycznej obejmują koszty związane z oświetleniem pomieszczeń wspólnych poszczególnych nieruchomości

**2.11.2** Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu..

**2.11.3.** Ustalone opłaty miesięczne wnoszone przez użytkowników lokali są zaliczkami na pokrycie kosztów energii elektrycznej.

**2.11.4.** Opłata zaliczkowa może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym tylko w przypadku zmiany cen energii przez dostawcę i podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

**2.11.5.** Różnica pomiędzy zaliczkami wniesionymi przez poszczególnych użytkowników, a faktycznym kosztem dostawy energii jest rozliczana po zakończeniu roku kalendarzowego do 31 marca roku następnego.

## **2.12. Koszty dostawy energii cieplnej.**

**2.12.1.** Koszty dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody są ewidencjonowane i rozliczane dla każdego budynku na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.

**2.12.2.** Koszty dostawy energii cieplnej rozliczane są zgodnie z obowiązującym w tym zakresie Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

## **2.13. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.**

**2.13.1.** Zgodnie z art.4 ust.5 u.s.m. członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

**2.13.2.** W ewidencji księgowej odrębnie ewidencjonuje się opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup>.

**2.13.3** Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się;

- a) usługi świadczone przez Stowarzyszenie „Pod Dobrym Aniołem” w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz Spółdzielni;
- b) dofinansowanie imprez i festynów organizowanych przez szkoły i parafie na rzecz mieszkańców osiedla;
- c) nagrody dla uczestników i zwycięzców konkursów zabaw wewnątrzosiedlowych organizowanych przez szkoły, parafie i inne podmioty;
- d) wspieranie działalności klubów osiedlowych np. seniorów, sportowych itp.;
- e) uzupełnianie i konserwacja urządzeń na placach zabaw;
- f) utrzymanie w dobrym stanie technicznym pomieszczeń świetlicy przy ul. Piastowskiej 3;
- g) pomoc materialna skierowana do najuboższych mieszkańców w szczególnych przypadkach losowych;
- h) zakup lub dofinansowanie paczek dla dzieci pozostających pod opieką Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

## **2.14. Koszty opłat za dzierżawę pojemników na wywóz odpadów komunalnych**

**2.14.1.** Koszty dzierżawy pojemników obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników na wywóz odpadów komunalnych.

**2.14.2.** Koszty dzierżawy pojemników są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

## **2.15. Opłata stała na wymianę urządzeń pomiarowych**

**2.15.1.** Koszty opłaty stałej na wymianę urządzeń pomiarowych obejmują wydatki Spółdzielni związane z wymianą wodomierza, modułu radiowego, uszczelki, plomby, zaworu zwrotnego, koszty robocizny.

**2.15.2** Koszty opłaty stałej na wymianę urządzeń pomiarowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest sztuka.

## **2.16. Koszty utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.**

**2.16.1.** Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów

utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w ppkt 1.3.1. do 1.3.15.

## **2.17 Pozostała działalność gospodarcza.**

**2.17.1.** Pozostała działalność gospodarcza w sferze eksploatacyjnej nieruchomości obejmuje m.in. eksploatację i utrzymanie: lokali użytkowych, i innych lokali, niezwiązanych bezpośrednio z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Do działalności tej zalicza się wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania oraz przychody dotyczące wynajmowanych lokali użytkowych i powierzchni wspólnych nieruchomości, a także przychody z dzierżaw terenów, wpływy z reklam, itp.

**2.17.2.** O rozliczeniu wyników finansowych pozostałej działalności gospodarczej i sposobie ich wykorzystania decyduje Walne Zgromadzenie podczas zatwierdzania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni. W przypadku przeznaczenia części nadwyżki przychodów uzyskanych z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na pokrycie niedoborów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, środki te mogą wspomagać wyłącznie niedobory przypadające na członków Spółdzielni. Niedobory przypadające na osoby nie będące członkami Spółdzielni pokrywane są poprzez podwyższenie opłat za używanie lokali.

## **3. Ustalanie opłat za używanie lokali**

**3.1.** Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radą Nadzorczą Spółdzielni.

**3.1.1.** Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat.

**3.1.2.** Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat.

**3.1.3.** Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem pkt. 3.1. ppkt. 7

**3.1.4. Osoby zajmujące lokale mieszkalne:**

- a) w oparciu o umowę najmu lokalu;
- b) po wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni;
- c) po ustaniu członkostwa wskutek zgonu i nieuregulowania w statutowo określonym terminie formalności warunkujących uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu i członkostwa;
- d) po ustaniu członkostwa wskutek zgonu właściciela lokalu (od daty zgonu);

Ponoszą opłaty w wysokości planowanych kosztów eksploatacji przypadających na zajmowane przez nich lokale.

**3.1.5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego** płacą odszkodowanie za bezumowne korzystanie, które jest ustalane i zatwierdzone przez Zarząd. Stawka opłaty z tytułu odszkodowania, w zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu, przeznaczona jest na pokrycie kosztów eksploatacji, zarządzania, odpisów na fundusz remontowy itp.

Osoby te obowiązane są również do uiszczania opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych, dźwig oraz inne świadczenia w wysokości przypadających na nich kosztów.

**3.1.6. Członkowie Spółdzielni** będący właścicielami lokali użytkowych, lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych wnoszą opłaty eksploatacyjne ustalone na poziomie planowanych kosztów z uwzględnieniem specyfiki lokalu użytkowego.

**3.1.7. Osoby nie będące członkami** nie wnoszą opłat na pokrycie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

**3.1.8. Najemca lokalu użytkowego** wnosi opłatę ustaloną zgodnie z umową najmu z doliczeniem opłat za: wywóz odpadów komunalnych, wody, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania, energii elektrycznej i energii cieplnej.

**3.1.9. Dzierżawca terenów Spółdzielni** wnosi opłatę ustaloną zgodnie z umową dzierżawy z doliczeniem opłat za: wywóz nieczystości, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania, energii elektrycznej.

**3.1.10. Najemcy lokali użytkowych**, oraz dzierżawcy terenów opłacają czynsz i inne opłaty zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego

**3.2. Obowiązek wnoszenia opłat** za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem zwolnienia lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

**3.3. Za opłaty**, o których mowa w ppkt 3.1, solidarnie z użytkownikami lokali, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, członkami Spółdzielni będący właścicielami lokali, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają solidarnie stale z nimi zamieszkujące osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu

Odpowiedzialność osób o których mowa w pkt.3.3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu..

**3.4.** Opłaty za używanie lokalu wnosi się do ostatniego dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych po tym terminie Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.

**3.5.** Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, oraz właściciele niebędące członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

**3.6.** Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni, przelewami pocztowymi, lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

**3.7.** Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na:

- opłaty za koszty eksploatacji,
- zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów

**3.8.** Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.

#### **4. Ustalanie innych opłat**

**4.1.** Za zainstalowanie na budynku lub postawienie na nieruchomości reklamy, pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni.

**4.2** Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe warunki winna regulować umowa najmu.

**4.3.** Opłaty, o których mowa w ppkt 4.1 i 4.2 są:

- 1)                   pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości;
- 2)                   pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

#### **5. Obowiązki Spółdzielni.**

**5.1.** W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ppkt 5.2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

**5.2.** Zakres obowiązków Spółdzielni określa „Regulamin używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”

## **6. Bonifikaty w opłatach za używanie lokali i odszkodowania**

**6.1.** W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu lub domofonu użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.

**6.2.** W przypadku braku ciepłej wody lub niedogrzewania lokali, sposób udzielania bonifikat określa "Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody".

**6.3.** W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywaniu przez Spółdzielnię obciążających ją remontów, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu użytkownikowi, zamieszkałemu w tym lokalu, odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Podejmując taką decyzję Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych działaniach w tych sprawach, Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

**6.4.** Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## **7. Zmiana wymiaru opłat za używanie lokali**

**7.1.** Jeśli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi lub, gdy ustalona dotychczas stawka opłat eksploatacyjnych z przyczyn społecznych została ustalona poniżej kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala nowy wymiar stawek.

**7.2.** O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, natomiast o zmianie opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia nie później niż na koniec miesiąca poprzedzającego o 3 miesiące datę wprowadzenia tej zmiany.

Zmiana wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych jest dokonywana w trybie określonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

## **8. Postanowienia końcowe**

**8.1.** Traci moc uchwała nr 1 Rady Nadzorczej z dnia 27. 01.2015 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali w SM „Michałów” w Radomiu.

**8.2** Niniejszy Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałów w Radomiu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

*Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 25 Rady Nadzorczej z dnia 24 września 2019 r. i zawiera zmianę wprowadzoną uchwałą nr 7 z dnia 28 lutego 2023 r. Zmiana ta została naniesiona wytłuszczonym drukiem.*