

# REGULAMIN

---

## w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni

### I. Podstawy Prawne

1. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 1443 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni.

### II. Postanowienia Ogólne

5. Pod pojęciem nieruchomości rozumie się odpowiednio działkę lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których jest założona jedna księga wieczysta.
6. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, członków Spółdzielni będących właścicielami i właścicielami nie będących członkami.
7. Mieniem ogólnym Spółdzielni są wszelkie nieruchomości zabudowane i nie zabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących poszczególnym członkom Spółdzielni, osobom nie będącym członkami, członkom Spółdzielni będącym właścicielami i właścicielom nie będącym członkami, praw z tym związanych.
8. Przez pożytki należy rozumieć przychody z nieruchomości, przeznaczone są na pokrycie części kosztów eksploatacji.
9. Za urządzenia reklamowe, które umieszczone są na nieruchomościach Spółdzielni pobierane są opłaty.  
Wysokość tych opłat ustala Zarząd Spółdzielni.
10. Przez powierzchnię użytkową budynku rozumie się sumę powierzchni użytkowej znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych.

11. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu jak : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i 50 % loggii itp. służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.  
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane.  
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.  
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie liczy się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (np. mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.  
Powierzchnie lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.  
W przypadku zwiększenia (np. w drodze zabudowy części korytarza, innego pomieszczenia itp.) lub zmniejszenia (np. wskutek wewnętrznego ocieplenia ścian) powierzchni lokali dokonuje się korekty (w górę lub w dół) powierzchni użytkowej lokali obliczonej dla celów rozliczania kosztów g.z.m.
12. Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń.
13. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
14. Przez określenie zasoby mieszkaniowe rozumie się budynek lub budynki wraz z gruntem, urządzeniami i uzbrojeniem terenu, na którym znajduje się budynek lub budynki wraz z zagospodarowaniem.
15. Przez użytkownika lokalu rozumie się : członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, najemców, a także osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
16. Przez osoby zamieszkałe w lokalu rozumie się osoby zameldowane oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu.
17. O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany. Ujawnienie faktu niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu uprawnia Spółdzielnię do podwyższenia opłaty w części zależnej od ilości osób zamieszkałych. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.

18. Aktualizację stanu osób dokonuje się 1 raz w miesiącu z dniem 1-go następnego miesiąca od daty pisemnego zgłoszenia. Przy ustalaniu liczby osób przyjmuje się, że :
- 1) studentów studiujących poza Raciborzem uwzględnia się do osób zameldowanych oraz faktycznie przebywających w lokalu ze współczynnikiem korygującym 0,5,
  - 2) nie zalicza się do osób zameldowanych i przebywających w lokalu, osoby przebywające w zakładzie karnym oraz na kontrakcie za granicą,
  - 3) w przypadku posiadania kilku tytułów prawnych do lokali mieszkalnych sposób udokumentowania obciążeń wynikających z ilości zamieszkałych osób ustala Zarząd.

### **III. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię**

19. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami gzm obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem (konserwacją) nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni. W szczególności na koszty gzm składają się koszty eksploatacji i utrzymania (konserwacji), odpis na fundusz remontowy oraz koszty niezależne od Spółdzielni (koszty świadczeń).
20. Koszty gzm obciążają każdą nieruchomość odrębnie, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. 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.
21. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty gzm ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego rodzaju lokalu według zasady określonej w ust. 20.
22. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat jest roczny plan finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
23. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
24. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

25. Koszty eksploatacji i utrzymania (konserwacji) ogólnego mienia Spółdzielni pozostającego w zarządzie Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie.  
Koszty te rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej budynków Spółdzielni.
26. Na koszty eksploatacji nieruchomości budynkowych składają się między innymi koszty : energii elektrycznej zużytej poza lokalami, utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku, konserwacji dźwigów, konserwacji domofonów, podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste, koszty zarządu i administracji, usług telekomunikacyjnych i pocztowych, ubezpieczenia majątkowe, dozór techniczny, abonament telewizji kablowej, usługi deratyzacji i dezynfekcji, usług kominiarskich, usług informatycznych i prawnych, utrzymania zieleni, ochrony mienia oraz inne koszty.
27. Koszty eksploatacji i utrzymania (konserwacji) zasobów mieszkaniowych rozlicza się jednolicie na całość zasobów Spółdzielni.
28. 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.
29. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
30. 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.
31. 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.

32. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z wyłączeniem odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów eksploatacji przez powierzchnię użytkową lokali.
33. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.  
Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy :
  - a) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu,
  - b) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
  - d) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
34. Wysokość odpisu na fundusz remontowy określa Rada Nadzorcza w oparciu o Plan finansowy dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych z prawem odrębnej własności.
35. Działania remontowe w poszczególnych nieruchomościach będą finansowane zbiorczo w skali jednego funduszu remontowego, zaś ewidencja wpływów i wydatków na fundusz remontowy prowadzona jest dla każdej nieruchomości odrębnie.
36. Koszty niezależne od Spółdzielni (koszty świadczeń) obejmują m.in. koszty : dostawy ciepła, wody do budynków i lokali, odbioru ścieków, wywozu nieczystości, usług telekomunikacyjnych, gazu w budynkach bez gazomierzy indywidualnych, a także inne koszty, którymi zostanie obciążona Spółdzielnia z tytułu prowadzonej działalności statutowej lub gospodarczej.
37. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczane są poza kosztami gzm. Obejmują przede wszystkim koszty utrzymania i eksploatacji placówek społeczno – kulturalnych oraz prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej.
38. Pożytki z mienia ogólnego Spółdzielni oraz części wspólnych nieruchomości, w części przewyższającej wydatki związane z jego eksploatacją i utrzymaniem pomniejszają koszty gzm wszystkich nieruchomości.
39. Przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w części przekraczającej koszty tej działalności zasilają nie pokryte koszty gzm oraz fundusz zasobowy lub remontowy członków Spółdzielni.
40. Przyjęte w regulaminie zasady ustalania i rozliczania kosztów są obowiązujące dla wszystkich nieruchomości bez względu na to kto jest ich użytkownikiem.

#### IV. Ustalanie opłat za lokale

41. Plan kosztów gzm jest sporządzany w oparciu o wynik finansowy roku poprzedniego oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość kosztów eksploatacyjnych, odpis na fundusz remontowy oraz poziom inflacji.  
Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
42. Opłata za używanie lokalu składa się z należności na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat niezależnych od spółdzielni (koszty świadczeń).
43. W odniesieniu do nowych budynków dopuszczonych do użytkowania rozliczenie kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w ciężar tej nieruchomości. Wysokość opłat w tym okresie ustala Zarząd w oparciu o przewidywane koszty gzm.
44. Opłaty miesięczne za używanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu, w zależności od powierzchni użytkowej lokalu, według stawki jednostkowej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i współczynniki korygujące lub liczbę osób.  
Wysokość opłat wynikających z cen i stawek ustalonych przez Gminę lub inne podmioty gospodarcze (usługodawców), jak opłaty za centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, zużycie gazu, usług telekomunikacyjnych, wywozu nieczystości, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste itp. ustala Zarząd w oparciu o obowiązujące w Spółdzielni regulaminy, umowy lub inne obowiązujące przepisy.
45. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu :
  - 1) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani do uiszczania comiesięcznych opłat, które przeznaczone są na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytkowania, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, dostawy gazu oraz opłat na fundusz remontowy. Opłata ta jest pomniejszona o część kosztów, która została sfinansowana pożytkami z działalności Spółdzielni.

- 2) Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane do uiszczania comiesięcznych opłat, które przeznaczone są na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytkowania, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, dostawy gazu oraz opłat na fundusz remontowy. Opłaty te wnoszone są na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
  - 3) Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do uiszczania comiesięcznych opłat, które przeznaczone są na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytkowania, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, dostawy gazu oraz opłat na fundusz remontowy. Opłata jest pomniejszona o część kosztów, która została sfinansowana pożytkami z działalności Spółdzielni.
  - 4) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani do uiszczania comiesięcznych opłat które przeznaczone są na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, dostawy gazu oraz opłat na fundusz remontowy. Są oni również zobowiązani 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. Opłata ta jest pomniejszona o część kosztów, która została sfinansowana pożytkami z nieruchomości wspólnej.
46. Najemca lokalu jest zobowiązany uiszczać czynsz określony w umowie oraz opłaty w wysokości ustalonej w umowie.  
Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie dostawy mediów oraz opłat niezależnych od Spółdzielni.
  47. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz pokrywać koszty niezależne od Spółdzielni.
  48. Gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba z nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie wolnego zawodu lub na prowadzenie działalności gospodarczej – powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność

obciąża się w tej części opłata wg stawek obowiązujących dla lokali użytkowych.

- 8 -

49. Jeżeli garaż jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej, stawkę kosztów eksploatacji ustala się jak dla lokali użytkowych.
50. Opłata miesięczna za używanie lokalu ulega zwiększeniu o przypadające na dany lokal zobowiązania z innych tytułów oraz należny podatek VAT.
51. Rozliczenie kosztów ciepła, zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz gazu określają odrębne regulaminy.

## **V. Dźwigi osobowe**

52. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej kondygnacji, od której rozpoczyna się bieg windy.
53. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów osobowych rozlicza się na nieruchomości.
54. Średni roczny koszt eksploatacji i bieżących napraw ustala się przez podzielenie ogólnej sumy kosztów utrzymania dźwigów przez liczbę osób zamieszkałych, w budynkach obsługiwanych przez dźwigi osobowe.  
Jeżeli lokal jest niezamieszkały, opłata za windę naliczana jest na jedną osobę.
55. Ilość osób od których naliczana jest opłata za windę ulega zmianie wraz ze zmianą ilości osób przebywających w danym lokalu.
56. Ustalony średni koszt na 1 osobę koryguje się współczynnikami dla lokali położonych :
  - 1) na I piętrze 0,5
  - 2) powyżej I piętra 1,0

## **VI. Wnoszenie opłat**

57. Opłaty, o których mowa w pkt. 45 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20-tego każdego miesiąca.  
O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.  
Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Nie dotyczy to opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.  
Za opłaty, o których mowa w pkt. 45 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami



nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

58. Terminy wnoszenia opłat za lokal przy zmianie właściciela w przypadku : licytacji przewidzianej przepisami prawa, kupna odrębnego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przeliczamy na dni miesiąca z datą nabycia prawa do lokalu chyba, że akt notarialny określa szczegółowo zobowiązanie czynszowe.
59. Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na : koszty eksploatacji, fundusz remontowy, zobowiązania Spółdzielni z tytułu mediów, a w ostatniej kolejności na inne świadczenia.
60. W odniesieniu do najemców terminy wnoszenia opłat oraz ustania tego obowiązku określa umowa najmu.

## **VII. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych**

61. Członkowie, którym przysługują lokatorskie prawa do lokali, uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań oraz odsetek od tych kredytów.
62. Wysokość obciążeń poszczególnych lokali uzależniona jest od zasad i warunków spłaty tych zobowiązań przez Spółdzielnię, a ustalonych w drodze ustaw i przepisów wykonawczych lub warunków ustalonych przez bank.

## **VIII. Ustalanie innych opłat**

63. Za zainstalowanie na budynku lub postawienie na nieruchomości reklamy pobierana jest opłata umowna ustalona przez Zarząd.
64. Za najem terenów Spółdzielni wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna ustalona przez Zarząd.

## **IX. Postanowienia końcowe**

65. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.
66. Regulamin wchodzi w życie z dniem 16.11.2015 r.