

# **R E G U L A M I N**

**Rozliczania kosztów gospodarki  
zasobami mieszkaniowymi i ustalanie  
opłat za używanie lokali**

**w Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Kazimierzy Wielkiej**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy nie obejmuje problematyki rozliczeń kosztów energii cieplnej, która jest szczegółowo unormowana w „Regulaminie rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody”,
3. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
  - 1) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 2) najemcę lokalu mieszkalnego,
  - 3) niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego /wykluczony, wykreślony/.
4. Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się wszystkie osoby zamieszkałe na pobyt stały lub czasowy. W przypadku zamieszkiwania w lokalu osób nie zameldowanych liczbę osób ustala się na podstawie oświadczenia użytkownika lokalu. Gdy w lokalu nie mieszka żadna osoba opłaty ustalane są jak od jednej osoby. W przypadkach nietypowych, budzących wątpliwości decyzję o liczbie osób podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Podstawę do uwzględnienia zmian stanu ilościowego osób stanowi oświadczenie użytkownika lokalu o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej **za fałszywe składanie zeznań**. Zmiana wymiaru opłat będzie dokonywana w następnym miesiącu po złożeniu stosownego oświadczenia.
6. Częścią wspólną nieruchomości są grunt oraz części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczym właścicielom lokali, a w szczególności:
  - a) działka gruntu wraz z infrastrukturą towarzyszącą (chodniki, drogi dojazdowe, ...),
  - b) klatki schodowe, korytarze, przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku,
  - c) pomieszczenia gospodarcze,
  - d) fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku,
  - e) ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi, elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
  - f) balkony i loggie,
  - g) dach wraz z konstrukcją nośną, pokrycie i obróbki blacharskie,
  - h) elementy konstrukcyjne klatek schodowych oraz stropów międzykondygnacyjnych,
  - i) przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) bez kratek wentylacyjnych wewnątrz lokali,
  - j) instalacja centralnego ogrzewania oraz grzejniki w częściach wspólnych,
  - k) instalacja elektryczna – bez osprzętu elektrycznego w lokalach mieszkalnych
  - l) instalacja wodna – od zaworu za wodomierzem głównym budynku do zaworu odcinającego przed wodomierzem w każdym lokalu, a także instalacja w

- pomieszczeniach wspólnych,  
 m) instalacja kanalizacyjna – przyłącze, poziomy i pionowy z wyłączeniem odcinków będących podłączeniem do pionów urządzeń zlokalizowanych w lokalach,  
 n) instalacja odgromowa, antena zbiorcza „AZART” i domofonowa bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

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

### **§ 2**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:
  - 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - 2) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.
  - 3) Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
  - 4) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 5) wywóz nieczystości stałych,
  - 6) podatek od nieruchomości,
  - 7) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 8) koszty utrzymania instalacji i urządzeń domofonowych,
  - 9) koszty utrzymania i konserwacji anten zbiorczych.
2. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu gospodarczo- finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi za wyjątkiem kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych, które są rozliczane w okresach 12 miesięcznych, ale od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego na podstawie oddzielnego regulaminu, o którym mowa w § 1 ust. 2.  
 Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego regulaminu odnoszących się do innego sposobu rozliczania.

### **§ 3**

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w ust. 2 - 4 jest „m<sup>2</sup>” powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty:
  - 1) wywozu nieczystości stałych,
  - 2) dostawy wody i odprowadzania ścieków do lokali nieopomiarowanych, rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów anten zbiorczych oraz opłaty stałej do centralnie ciepłej wody jest lokal.
4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze dokonuje się według wskazań tych urządzeń.

## § 4

Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali to przyjmuje się powierzchnię z przydziału lub umowy nabycia lokalu.

### III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

## § 5

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali, i nieruchomości wyszczególnione w § 2 ust. 1 pkt. 1, 2, 3, obejmują:
  - 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali niepokrywanych bezpośrednio przez użytkowników lokali a wynikających z odrębnych przepisów,
  - 2) koszty ogólne Spółdzielni rozliczane w oparciu o art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
  - 3) koszty administracji i pracowników na stanowiskach robotniczych,
  - 4) ubezpieczenie majątku Spółdzielni i lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności
  - 5) sprzątanie, odśnieżanie i inne bieżące roboty związane z utrzymaniem należącego porządku i estetyki nieruchomości,
  - 6) utrzymanie zieleni i obiektów małej architektury,
  - 7) bieżąca konserwacja, usuwanie awarii,
  - 8) przeglądy budynków, instalacji i urządzeń,
  - 9) energia elektryczna dotycząca części wspólnych nieruchomości,
  - 10) deratyzacja, dezynsekcja i inne podobne usługi,
  - 11) prowizje bankowe, amortyzacja, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne,
  - 12) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w tym:
    - podatki od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie,
    - sprzątanie, odśnieżanie, utrzymanie zieleni,
    - koszty oświetlenia,
  - 13) różnicę pomiędzy kosztami zakupu wody i odprowadzenia ścieków a przychodami,
  - 14) inne nieprzewidziane koszty związane z utrzymaniem nieruchomości.
2. Szczegółowy podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikami w zakresie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz kosztów typu ogólnego (np.: prowizje bankowe, zarządzanie, itp.) koszty te rozliczane są na nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Szczegółowy wykaz tych kosztów określony jest corocznie w planach finansowo – gospodarczych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
4. Koszty eksploatacji rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości na poszczególne lokale wchodzące w jej skład, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
5. Na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości pobierana jest opłata eksploatacyjna naliczana według stawki w zł/m<sup>2</sup> p.u. lokalu. Stawka eksploatacji podstawowej może być różna dla poszczególnych nieruchomości.
6. Określona w ust. 5 opłata eksploatacyjna korygowana jest z tytułu atrakcyjności lokalizacji w formie współczynników korekcyjnych według następujących zasad :
  - a/ dla budynków V kondygnacyjnych:

LP	Kondygnacja budynku	Współ .korek.
1	Parter	1,00
2	I Piętro	1,10
3	II Piętro	1,05
4	III Piętro	0,95
5	IV Piętro	0,90

b/ dla budynków IV kondygnacyjnych i niższych nie stosuje się współczynników korekcyjnych.

#### **IV. OPŁATY NA FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 6**

1. Opłaty z tytułu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych spółdzielni wynikają z potrzeb remontowych spółdzielni i zatwierdzonego planu remontowego na rok ustalania opłat.
2. Stawki opłat na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. W ramach ustalonych opłat na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione opłaty na zadania remontowe specjalne.
4. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez użytkowników odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. Szczegółowy sposób gospodarowania środkami na fundusz remontowy określa regulamin funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej.

#### **V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

##### **§ 7**

1. Za koszty dostawy wody w niniejszym regulaminie przyjmuje się sumę kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Przez cenę zimnej wody rozumie się sumę ceny za dostarczanie wody i ceny odprowadzania ścieków ustaloną na podstawie taryfy usług Dostawcy.
3. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości pobranej wody.

##### **§ 8**

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal w którym zostały zainstalowane wodomierze (wodomierz) zgodnie z technicznymi normami określonymi dla urządzeń dopuszczonych do stosowania.
2. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty montażu i utrzymania wodomierzy w jego lokalu a także ich naprawy lub wymiany jeżeli wynikają one z nieprawidłowego użytkowania.
3. Montaż wodomierzy wykonywany jest według warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię. Wodomierze muszą posiadać plomby fabryczne i dodatkowo zabezpieczone są plombą dostarczoną przez Spółdzielnię. Dopuszcza się stosowanie innych dodatkowych zabezpieczeń np.: wskaźnika oddziaływania pola magnetycznego na wodomierz.

4. Koszty dostawy wody według wskazań wodomierza rozlicza się od następnego miesiąca po montażu wodomierzy. Opłaty za miesiąc w którym dokonano montażu wodomierzy rozliczane są według dotychczasowych zasad i nie podlegają korekcie.
5. Uszkodzenie wodomierza lub jego plomb powoduje konieczność jego wymiany na koszt użytkownika.
6. Na wymianę wodomierzy gromadzony jest fundusz remontowy naliczany za każdy wodomierz według stawki uchwalanej przez Radę Nadzorczą.

## **ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW**

### **§ 9**

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustalane są odrębnie dla każdego budynku wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach mierzących zużycie wody zimnej oraz w Kotłowni przy ul. Partyzantów 34a dla zużycia wody ciepłej. Ilość wody ciepłej w okresie rozliczeniowym na poszczególne budynki przypisywana jest wg ilości  $m^3$  zużytej wody do podgrzania wynikającej z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych. Różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza w kotłowni i sumą wodomierzy indywidualnych rozliczana jest proporcjonalnie do ilości  $m^3$  wynikającej z sumy wskazań wszystkich wodomierzy indywidualnych w budynkach zasilanych w ccw z kotłowni.
2. Jeżeli w budynku z jednego wodomierza opomiarowane są lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych ustala się po odjęciu kosztów przypadających na lokale o innym przeznaczeniu, ustalonych w oparciu o odczyty wodomierzy w tych lokalach a w przypadku ich braku – w oparciu o przeciętne normy zużycia wody określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury. Indywidualne wodomierze wody zimnej i ciepłej są podziałnikami kosztów dostawy wody do wodomierza głównego.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen za wodę i ścieki i ilości zużytej wody (zimnej i zimnej do podgrzania) i odprowadzenia ścieków przyjmując, że  $1m^3$  zużytej wody odpowiada  $1m^3$  odprowadzonych ścieków.
4. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych w terminie do 15-go każdego miesiąca:
  - wg ilości  $m^3$  wody i kanalizacji na lokal wynikającej z przeciętnego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym, jeżeli lokal wyposażony jest w wodomierze indywidualne,
  - wg ilości  $m^3$  wody i kanalizacji przypadającej na osobę zamieszkałą w lokalu, ustaloną przez Zarząd, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierze indywidualne
5. Naliczone zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w okresach kwartalnych, w terminie do 30 dnia po zakończeniu każdego kwartału na podstawie faktycznego zużycia wody wynikającego z odczytu wodomierzy indywidualnych:
  - w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki są większe niż rzeczywiste zużycie wody) – nadpłacona kwota zostaje zwrócona w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie na poczet opłat za ten lokal,
  - w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki są mniejsze niż rzeczywiste zużycie wody) – użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować do końca następnego miesiąca po dacie rozliczenia.

Od nieterminowej wpłaty Spółdzielnia naliczy odsetki w ustawowej wysokości. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd może rozłożyć niedopłatę na raty.

6. Różnica pomiędzy kosztami zakupu wody a przychodami z tego tytułu rozliczana jest odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w tym budynku. W takim przypadku jednostka rozliczeniową jest „m<sup>2</sup>” powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
7. Podczas dokonywania odczytów wodomierzy przez pracownika Spółdzielni zobowiązany jest on również do sprawdzenia prawidłowości połączeń wszystkich odbiorników wody, a użytkownik zobowiązuje się do umożliwienia sprawdzenia funkcjonowania tych urządzeń.
8. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierzy użytkownik lokalu obciążany jest tak, jak gdyby naliczone zaliczki były równe faktycznemu zużyciu wody.
9. W przypadku:
  - nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza,
  - naruszenia lub zerwania plomby na wodomierzu,
  - dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza co uniemożliwia stwierdzenie faktycznego zużycia wody,
  - ujawnienia nielegalnego poboru wody,
  - uniemożliwienia wymiany wodomierzy w ramach legalizacji,
  - nieudostępnienia mieszkania w celu kontroli sprawności działania wodomierzy
  - ingerencji w prawidłowości wskazań wodomierzy
 zużycie wody w lokalu, do czasu usunięcia nieprawidłowości, w okresie rozliczeniowym ustalone zostanie jak dla lokalu nieopomiarowanego wg ilości m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie ustaloną przez Zarząd.  
 Ponowne rozliczenie lokalu wg wskazań wodomierzy rozpocznie się w pierwszym dniu miesiąca następującego po miesiącu, w którym usunięto nieprawidłowość.
10. W przypadku przejściowej niesprawności wodomierzy, zużycie wody w lokalu ustalone zostanie na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza.
11. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
  - użytkowanie wodomierza zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - udostępnienie mieszkania lub lokalu użytkowego w celu dokonania odczytu, sprawdzenia, wymiany wodomierzy – na każde wezwanie Spółdzielni,
  - natychmiastowe zgłaszanie uszkodzenia lub nieprawidłowości wodomierzy,
  - nie naruszanie plomb na wodomierzach ,
  - nie dokonywanie samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierzy.

## VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

### § 10

1. Uiszczany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości (od gruntów i budynków) ewidencjonowany jest: od gruntu – proporcjonalnie do powierzchni gruntu; od budynku – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku i rozliczany jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od

nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal. Jeżeli właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą, Spółdzielnia nie dokonuje obciążenia takich lokali tym podatkiem.

3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem od gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Podatek od budynku rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Stawka podatku od nieruchomości ustalana jest przez Radę Nadzorczą.

## **VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH**

### **§ 11**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się jednolicie na wszystkie nieruchomości Spółdzielni położone w Kazimierzy Wielkiej, oraz oddzielnie nieruchomość położoną w Koszycach i Opatowcu.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości stałych jest:
  - a) liczba osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach w odniesieniu do lokali mieszkalnych,
  - b) ryczałtowa ilość nieczystości stałych ustalona w zależności od rodzaju prowadzonej działalności i powierzchni użytkowej – dotyczy lokali użytkowych.
3. Na koszty wywozu nieczystości stałych składają się:
  - a) koszty zakupu lub dzierżawy pojemników i kontenerów,
  - b) koszty utrzymania pojemników (remonty, mycie, chlorowanie itp.),
  - c) koszty wywozu nieczystości z pojemników zgodnie z obciążeniami firm świadczących usługi w tym zakresie,
  - d) koszty usuwania nieczystości i przedmiotów pozostawionych poza kontenerami (stare meble, sprzęt i inne).
3. Odpłatność za wywóz nieczystości ustala się następująco:
  - a) dla lokali mieszkalnych wysokość stawki miesięcznej na 1 osobę – uchwała Rady Nadzorczej,
  - b) dla lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i garaży wysokość obciążenia oblicza się jako iloczyn ryczałtowej ilości nieczystości przyjętej dla danego lokalu i jednostkowego kosztu wywozu nieczystości,
  - c) w nietypowych przypadkach takich jak: najem krótkotrwały, jednorazowa dzierżawa terenu itp. odpłatność za wywóz nieczystości ustala Zarząd.

## **VIII . ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA DOMOFONÓW**

### **§ 12**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację w tych budynkach.
2. Opłaty z tytułu eksploatacji domofonów ustala się każdorazowo w oparciu o poniesione koszty dzielone na ilość lokali wyposażonych w instalację domofonu.



## **IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA ANTEN ZBIORCZYCH**

### **§ 13**

1. Koszty utrzymania, konserwacji i remontu instalacji anten zbiorczych rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają fundusz remontowy tej nieruchomości.
2. Rada Nadzorcza uchwała stawkę odpisów na konserwację anten zbiorczych. Jednostką rozliczeniową w tym przypadku jest 1 pkt (gniazdko odbiorcze) zainstalowany w lokalu mieszkalnym.

## **X. OPŁATY NA POKRYCIE KOSZTÓW GZM**

### **§ 14**

1. Osoby posiadające lub użytkujące lokale w zasobach mieszkaniowych uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości przez uiszczanie na rzecz Spółdzielni opłat, o ile koszty te nie pokrywane są przez nich w ramach bezpośrednich rozliczeń z Gminą w zakresie podatków i opłat lokalnych lub z dostawcami usług, w oparciu o zawarte stosowne umowy indywidualne.
2. 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 oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. 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 oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz 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 określonym osiedlu. Osoby te uiszczają opłaty na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
6. Czynsz najmu i inne opłaty wnoszone przez najemców powinny zapewnić pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

### **§ 15**

1. Koszty utrzymania oraz remontów dróg, chodników i innych urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury na nieruchomościach stanowiących mienie

Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania obciążają właścicieli i posiadaczy lokali w nieruchomościach jednobudynkowych w tym osiedlu, którym przysługuje prawo przejazdu i przechodu na nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni. W takim przypadku jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących dane osiedle. Wykaz osiedli i nieruchomości obciążających kosztami utrzymania określono w ust. 2.

- 2.1. koszty utrzymania i remontów nieruchomości położonej w osiedlu Partyzantów I, oznaczonej nr ewidencyjnym 2542/45 obciążają właścicieli i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Partyzantów 13, 17, 19, 21 i 23.
- 2.2. koszty utrzymania i remontów nieruchomości położonej w osiedlu Partyzantów II, oznaczonej nr ewidencyjnym 2541/25 obciążają właścicieli i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Partyzantów 32, 34, 36, 38 i 38a.
- 2.3. koszty utrzymania i remontów nieruchomości położonej w osiedlu Szkolna, oznaczonych nr ewidencyjnym 3030, 2541/34 i 2539/9 obciążają właścicieli i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Szkolna 1, 3, 5, 7, 9, 11 i Kolejowa 19.
- 2.4. koszty utrzymania i remontów nieruchomości położonej w Opatowcu przy ul. Legatka 22, oznaczonej nr ewidencyjnym 1263/3 obciążają właścicieli i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Legatka 22 w Opatowcu.

#### § 16

1. Koszty eksploatacji, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki i ubikacje, pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
4. 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. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220cm zalicza się w 100 %.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, kłozety, spiżarnie alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
6. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

7. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
8. Jako powierzchnię użytkową mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przyjmuje się powierzchnię wyliczoną do ustalenia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego w oparciu o powykonawczą dokumentację techniczną budynku przyjętą przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.

#### § 17

1. Następujące pozycje kosztów są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w tych lokalach:
  - a. wywóz nieczystości stałych,
  - b. w lokalach nie wyposażonych w wodomierze – woda i odprowadzenie ścieków.
2. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zameldowane w nim na pobyt stały lub czasowy a także osoby faktycznie korzystające z lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc.
3. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, koszty rozlicza się według wskazań tych urządzeń.
4. Osoby korzystające z dodatkowych pomieszczeń zlokalizowanych w części wspólnej nieruchomości uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
5. Użytkownicy garaży wnoszą opłatę obejmującą wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, ustaloną w stosunku do powierzchni użytkowej garażu, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

### **XI. INNE OPŁATY WNOSZONE W RAMACH WPŁAT ZA LOKALE**

#### § 18

Użytkownicy lokali posiadający psy są zobowiązani do wnoszenia miesięcznej opłaty od posiadanego psa w wysokości 5 zł miesięcznie za 1 psa. Decyzję o zmianie wysokości opłaty od posiadanego psa podejmuje Rada Nadzorczą.

### **XII. TRYB USTALANIA, ZMIANY I WNOSZENIA OPŁAT**

#### § 19

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i centralnie ciepłą wodę oraz garaży ustala Rada Nadzorczą Spółdzielni.
2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, możliwa jest korekta planu rzeczowo – finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości pozostających mieniem Spółdzielni pokrywane są przychodami z tego mienia.
4. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcami oraz osobami korzystającymi z lokalu bez tytułu prawnego, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich

utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
6. W przypadku indywidualnej zmiany dotyczącej ilości osób, statusu lokalu lub członkostwa, korekty wysokości opłat dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniał fakt uzasadniający taką korektę.
7. W przypadku zbycia lokalu lub prawa do niego, strony mogą w pisemnym zgodnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni określić termin przejęcia obowiązku wnoszenia opłat przez nabywcę inny, niż określony w akcie notarialnym termin wydania lokalu.
8. Opłaty za używanie lokali wnoszą użytkownicy co miesiąc do 15-go dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
9. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
10. W uzasadnionych przypadkach na prośbę członka Spółdzielnia może częściowo lub całkowicie odstąpić od dochodzenia odsetek. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
11. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, co najmniej na 3 mce naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, zawiadomienie następuje co najmniej 14 dni przed terminem do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
12. Obowiązek zgłaszania w formie pisemnego oświadczenia, zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na głównym użytkowniku. Spółdzielnia ma prawo weryfikowania danych o ilości zamieszkałych osób, poprzez ich porównanie z danymi statystycznymi uzyskanymi od organu prowadzącego ewidencję ludności.

### **XIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 20**

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
  - w odniesieniu do członków – regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
  - w odniesieniu do najemców- umowa najmu,
2. W zakresie centralnego ogrzewania utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
3. W zakresie dostawy ciepłej wody – dostarczanie ciepłej wody z normalną częstotliwością,

#### **§ 21**

1. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 18<sup>0</sup> C mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.

2. W przypadku gdy okres niedogrzewania lokalu w okresie grzewczym trwał co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:
  - a. + 15° C- lub mniej – opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/15 części opłaty miesięcznej,
  - b. poniżej + 18° C ale wyżej niż określa pkt a. – opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzewania.
3. W przypadku braku ciepłej wody w lokalu bądź w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozbiórze wody, temperatura wody jest niższa niż + 45° C w ciągu dwóch kolejnych dni – opłatę za ciepło do podgrzewania wody obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej niż + 45° C.
4. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
5. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.
6. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokalu w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielanych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

#### **XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 22**

1. Przychody Spółdzielni z części wspólnej nieruchomości z chwilą wyodrębnienia się pierwszego lokalu w tej nieruchomości stają się pożytkami. Pożytki ewidencjonowane są w pełnej wysokości na danej nieruchomości i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo do uczestniczenia w przychodach spółdzielni z własnej działalności gospodarczej.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych oraz posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami spółdzielni mają prawo tylko do pożytków z części wspólnej nieruchomości.

##### **§ 23**

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 9 października 1997 r.

##### **§ 24**

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej w dniu 8 maja 2012 z mocą obowiązującą od dnia zatwierdzenia.

*Sekretarz:*

*Przewodniczący Rady:*

