

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za**  
**używanie lokali**  
tekst jednolity

§ 1

**POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

Niżej wymienione pojęcia i zwroty użyte w niniejszym regulaminie posiadają następujące znaczenie:

1. Zasoby mieszkaniowe to:
  - a. Lokale mieszkalne,
  - b. Lokale użytkowe – lokale o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
  - c. Nieruchomości niezabudowane.
2. Nieruchomość to nieruchomość gruntowa oraz związany z nią budynek lub budynki objęte jedną księgą wieczystą.
3. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej zwany dalej udziałem
  - a. Udział to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych,
  - b. Udział określony jest Uchwałą Zarządu podjętą dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
4. Użytkownik lokalu to:
  - a. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
  - b. Członek Spółdzielni będący właścicielem,
  - c. Właściciel lokalu nie będący Członkiem Spółdzielni,
  - d. Osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - e. Najemca lokalu

§ 2

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - a. koszty obsługi eksploatacyjnej,
  - b. dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - c. wywóz nieczystości stałych,
  - d. podatek od nieruchomości,
  - e. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
  - f. utrzymanie domofonów,
  - g. koszty energii elektrycznej części wspólnych i terenów,
  - h. utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
  - i. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
  - j. odpisy na wymianę wodomierzy,
  - k. spłaty zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali wraz z kosztami ich obsługi,
  - l. utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
  - m. koszty administracji i korespondencji,
  - n. obsługę zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

3. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
4. Jeśli po uchwaleniu planu następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.  
Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### § 3

#### JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

1. Podstawową jednostką organizacyjną jest nieruchomości. Pomocniczą jednostką organizacyjną jest zespół nieruchomości lub budynek.
2. Podstawową jednostką fizyczną rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią
  - a. 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali,
  - b. Osoba zamieszkująca lokal mieszkalny,
  - c. 1 lokal
  - d. Wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych,
  - e. Udział w nieruchomości wspólnej.
3. Powierzchnię lokali określa się wg powierzchni użytkowej, przy czym dla budynków użytkowanych przed wejściem niniejszego regulaminu w życie, powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365, a dla pozostałych budynków powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-ISO 9836 lub według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365 w zależności od tego jak została zawarta umowa o budowę lokalu.
  - a. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, 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. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
  - b. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie

pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

- c. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
4. Dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, przy czym uwzględnia się osoby zamieszkałe, a wiarygodnym dokumentem jest oświadczenie użytkownika lokalu. Oświadczenie składa się w terminie do dnia 30 listopada i niezwłocznie przy każdej zmianie ilości osób zamieszkałych.

W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie dostarczy w/w oświadczenia, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się dwukrotność liczby odpowiadającej przeciętnej liczbie osób zamieszkałych w danym typie (wielkości) mieszkań w zasobach PSM /wg stanu na 30.11./, stosując zasadę zaokrąglenia do liczby całkowitej w górę.

Zmiana naliczenia możliwa jest od następnego miesiąca po miesiącu otrzymania oświadczenia.

5. W stosunku do lokali użytkowych przyjmuje się w takim przypadku wskaźnik ustalony przez Radę Nadzorczą w planie techniczno - ekonomicznym, a będący odzwierciedleniem kosztów wydatkowanych na dany lokal użytkowy.

#### § 4

### ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:
  - a. Zarządzanie nieruchomościami
  - b. Utrzymanie i konserwację budynków
2. Koszty zarządzania nieruchomościami to:
  - a. Wynagrodzenia pracowników oraz narzut kosztów ogólnych,
  - b. Narzut kosztów Zarządu i windykacji należności, ,
  - c. Ubezpieczenia, ochrona lokali związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
  - d. koszty remontów i konserwacji nieruchomości związanych z obsługa zasobów mieszkaniowych,
  - e. koszty mediów dla lokali związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
  - f. opłaty i podatki od nieruchomości związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych.
  - g. Prowizje bankowe
3. Koszty utrzymania i konserwacji budynków to:
  - a. Wynagrodzenia pracowników oraz narzut kosztów ogólnych,
  - b. Podatki i opłaty od zasobów mieszkaniowych,
  - c. utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków
  - d. koszty materiałów eksploatacyjnych,
  - e. ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
  - f. utrzymanie terenów zielonych,
  - g. woda zużywana do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,

- h. energia elektryczna zużywana do napędu urządzeń technicznych,
  - i. koszty pogotowia technicznego
  - j. koszty dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
  - k. prowizje bankowe,
  - l. bieżące drobne naprawy i konserwację zasobów.
  - m. inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od pozycji a do h ust. 4.
4. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana:
- a. odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
  - b. 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. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni,
  - c. W stosunku do lokali mieszkalnych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli część lokalu mieszkalnego zostanie przeznaczona na prowadzenie działalności gospodarczej. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## § 5

### **KOSZTY REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

1. Obciążenia poszczególnych nieruchomości są wynikiem rzeczywistych kosztów remontów na nich poniesionych.
2. Naliczenia z lokali zajmowanych przez użytkowników odbywają się poprzez odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i są ustalone według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni.
3. Jeśli lokal stanowi wyodrębnioną własność, a jego właściciel nie jest Członkiem spółdzielni, to:
  - a. za zgodą tego właściciela możliwe jest obciążanie odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych według stawek określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
  - b. jeżeli nie ma zgody tego właściciela na obciążanie odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, obciążenie jest dokonywane w formie zaliczki na remonty nieruchomości wspólnej.
4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, termorenowację, wymianę instalacji, itp.).
5. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
  - a. kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - b. kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
  - c. sposób rozliczenia różnicy między poz. a i poz. b
6. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok dla każdego lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność sporządza się rozliczenie obejmujące:

- a. kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych lub zaliczek na remonty nieruchomości wspólnej,
  - b. kwotę poniesionych przez Spółdzielni nakładów na remonty danej nieruchomości,
  - c. kwotę przypadającą na dany lokal z tytułu poniesionych nakładów na remonty danej nieruchomości, proporcjonalnie do udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - d. sposób rozliczenia różnicy między poz. a i poz. c.
7. 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.

## § 6

### **KOSZTY DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
  2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.
  3. Instalacji wodomierzy i ich legalizacji dokonuje Spółdzielnia na koszt użytkownika lokalu. Indywidualne wykonanie tych czynności przez użytkownika lokalu jest możliwa po złożeniu pisemnego wniosku i uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
  4. Odczytów wodomierzy dokonują użytkownicy lokali 2 razy w roku, tj. na dzień 31 maja i na dzień 31 grudnia. Złożone odczyty są podstawą do rozliczenia zużytej wody. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przekazania do Spółdzielni, nie później jednak jak 5 dni po upływie tych terminów, stanu wodomierzy indywidualnych w formie pisemnej lub elektronicznej. Nie złożenie oświadczenia lub stwierdzenie nieprawidłowości wskazań wodomierza spowodowanych jego wadą powoduje skutki opisane w punkcie 8b.
  5. Stan wodomierzy indywidualnych na dzień 30 września zostanie określony poprzez dokonanie odczytów kontrolnych przez upoważnionych przedstawicieli administracji Spółdzielni, a użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia dostępu do wodomierzy.
  6. Okresy rozliczeń mogą ulec zmianie. Zmianę okresu rozliczeniowego ustala Zarząd Spółdzielni.
  7. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków mogą być rozliczane przez Spółdzielnię dodatkowo z użytkownikami lokali w innym terminie w przypadku zmiany ceny zasygnalizowanej przez dostawcę.
8. W Spółdzielni stosowany jest system rozliczeń wg poniższych zasad
- a. W budynkach, w których stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się według wielkości zużycia w okresie poprzednim z zaokrągleniem w górę do liczby całkowitej. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym, a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali, przy czym dla lokali nowych stosuje się wstępną normę 4,0 m<sup>3</sup> zużycia wody w tym 2,0 m<sup>3</sup> wody do podgrzania na osobę miesięcznie. Norma ta obowiązuje do pierwszego odczytu wodomierzy.

b. W budynku, w którym realizowany jest opomiarowany system rozliczeń, a użytkownicy niektórych lokali:

- I. odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych
- II. uniemożliwiają ich legalizację,
- III. uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy
- IV. u których stwierdzono naruszenie plomb legalizacyjnej,

jako podstawę ryczałtowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu stosuje się iloczyn maksymalnej normy zużycia wody określonej Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8, poz. 70) i liczby osób. Jednocześnie ustala się wskaźnik udziału wody ciepłej w zużyciu wody ogółem, który wynosi 0,6 stosując zasadę zaokrąglenia do liczby całkowitej w górę. Liczbę osób w lokalach wymienionych w punktach od I do IV ustala się wg zasad określonych w § 3 ust. 4. W sytuacji określonej powyżej tak wyliczone zużycie wody uznaje się jako wskazania wodomierzy indywidualnych i stanowi ono podstawę do rozliczenia różnicy między wskazaniami wodomierza głównego a wodomierzy indywidualnych.

Ryczałt dla lokali użytkowych ustala się jako iloczyn zużycia wody określony w/w Rozporządzeniem i ustalonej poniżej wielkości zatrudnienia w poszczególnych typach lokali:

- gabinety lekarskie – 2 osoby,
  - sklepy z asortymentem czystych produktów /sklepy tekstylne, odzieżowe, obuwnicze, galanteria skórzana, drogeria. „butiki” itp. - 4 osoby,
  - sklepy ze sprzedażą gotowych produktów spożywczych, artykułów przetwórstwa spożywczego – 6 osób,
- zakłady fryzjerskie i kosmetyczne – 6 osób,
- pozostałe zakłady usługowe – 3 osoby,
- pozostałe sklepy – 4 osoby.

Jednocześnie ustala się wskaźnik udziału wody ciepłej w zużyciu wody ogółem wynoszący 0,6 stosując zasadę zaokrąglania do liczby całkowitej w górę.

Tak ustalony ryczałt obowiązuje począwszy od rozliczenia na 31.12.2005 r.

- c. Warunkiem przywrócenia rozliczenia lokalu według wskazań wodomierzy szczególnie w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w punkcie „b. I-IV” jest kontrola lokalu pod względem poprawności zamontowania wodomierzy i ich wymiana. Sprawdzenia i wymiany liczników dokonuje się na pisemny wniosek zainteresowanego użytkownika. Zmiana sposobu rozliczania wprowadzana jest od nowego miesiąca. Koszt tej wymiany ponosi tenże użytkownik.
- d. Okres składania reklamacji wynosi 14 dni od dnia przekazania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
- e. Jeżeli w budynku występuje różnica /wg stanu na 30.09./ między wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz wodą zużytą w pralniach, na cele eksploatacyjne, remontowe i utrzymanie czystości a także wodą pobraną do podlewania zieleni, to jest wykazywana jako odrębna pozycja rozliczeniowa p.n. „woda pozostała”. Różnice tę, do wysokości 12%, pokrywają użytkownicy lokali proporcjonalnie do zużycia wody wg wskazań wodomierzy indywidualnych bądź zużycia wyliczonego zgodnie z § 6 ust.8 pkt.b. Pozostała część rozliczana jest w koszty eksploatacji zasobów.
- f. Rozliczenie „wody pozostałej” następuje na dzień 30 września i obejmuje okres od 1 października roku poprzedniego do 30 września roku bieżącego.

## § 7

### **KOSZTY ENERGII ELEKTRYCZNEJ CZĘŚCI WSPÓLNYCH I TERENÓW**

1. Koszty energii elektrycznej obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
  - a. Oświetleniem klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń technicznych znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
  - b. Oświetleniem terenów, ciągów komunikacyjnych, chodników znajdujących się na nieruchomości oraz jezdni i pieszojezdni będących w zasobach Spółdzielni,
  - c. Kosztem energii elektrycznej niezbędnej do zasilania urządzeń technicznych będących w zasobach spółdzielni, za wyjątkiem węzłów co i zasilania elektronarzędzi,
  - d. Kosztem napraw i modernizacji urządzeń technicznych gwarantujących właściwe oświetlenie
2. Koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

## § 8

### **KOSZTY ADMINISTRACJI I KORESPONDENCJI**

1. Nadrzedną zasadą doręczeń korespondencji jest dostarczanie jej za pośrednictwem firm sprzątających, na adres użytkownika w zasobach Spółdzielni. W innych przypadkach wymienionych niżej użytkownik jest obciążony kosztami administracji i korespondencji wg cennika ustalonego Uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Koszty administracji i korespondencji obejmują:
  - a. koszty wynikające z obsługi użytkowników nie będących Członkami Spółdzielni,
  - b. koszty wysyłki i korespondencji dla użytkowników posiadający inny adres doręczeń, niż adres w zasobach Spółdzielni,
  - c. koszty wysyłki i korespondencji dla użytkowników posiadających adres doręczeń w zasobach Spółdzielni, a korzystających, na własne życzenie, z pośrednictwa poczty.

## § 9

### **KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki spółdzielni związane z:
  - a. Opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanymi przez Spółdzielni na rzecz usługodawców zewnętrznych,
  - b. Utrzymaniem własnych budowli i urządzeń służących do wywozu tych nieczystości oraz opłatami za korzystanie z wysypisk (spalarni) śmieci.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach wg zasad określonych w § 3 ust.4.

Ustala się minimalne obciążenie dla lokali niezamieszkałych na poziomie równym zamieszkiwaniu jednej osoby a dla lokali użytkowych 0,25 wartości wywozu pojemnika PA 1100.
4. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów wywozu nieczystości poszczególnych nieruchomości lub zespołów nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty są rozliczane proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Tak ustalone koszty rozlicza się na lokale proporcjonalnie do liczby osób je zamieszkujących.
5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczna jednostkę rozliczeniową może być inne, niż dla lokali mieszkalnych. Wielkości te określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. W stosunku do garaży obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przyjmuje się, że wynosi ono tyle co dla lokalu mieszkalnego zamieszkałego przez 1 osobę ze współczynnikiem 0,5.
7. Obciążenie za wywóz nieczystości przypadające na osobę jest aktualizowane każdorazowo przy zmianie ceny wywozu nieczystości, dzierżawy pojemników lub zmianie ilości wywozów.
8. Koszty wywozu nieczystości przypadające na nieruchomość są rozliczane w okresach rocznych, a powstałe nadwyżki lub niedobory są uwzględnione przy ustalaniu ryczałtu następnego okresu rozliczeniowego.

## § 10

### **KOSZTY UTRZYMANIA ZBIORCZYCH ANTEN RADIOWO-TELEWIZYJNYCH**

1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych anteny znajdujących się w poszczególnych lokalach.

## § 11

### **KOSZTY UTRZYMANIA DOMOFONÓW**

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób, za wyjątkiem nieruchomości ogrodzonych i wymagających dodatkowego urządzenia.

## § 12

### **PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
  - a. podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - b. podatek od lokali mieszkalnych,
  - c. podatek od lokali użytkowych,
  - d. podatek od nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1. pkt a, b i d dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości wymienionym w ust. 1 pkt a i b indywidualnie z gminą, a podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt d ze Spółdzielnią wg udziału w nieruchomości wspólnej.

## § 13

### **OPLATY ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTU**

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w rozbiciu na:
  - a. Opłaty od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - b. Opłaty od gruntu nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu wymienionymi w ust. 1 pkt a i b, przy uwzględnieniu sposobu użytkowania, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu wymienionego w ust. 1 pkt a indywidualnie z gminą,

a opłatą wymienioną w ust.1 pkt b ze Spółdzielnią wg udziału w nieruchomości wspólnej.

4. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
5. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

## § 14

### **ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE**

Spłatą zobowiązań długoterminowych obciąża się odpowiednio użytkowników lokali, którzy zajmują lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego, lub spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu oraz na warunkach najmu.

Zasady spłaty określa ustawa z dnia 30.11.1995 o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów..... z późniejszymi zmianami.

## § 15

### **USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w niniejszym regulaminie, może być pomniejszone o:
  - a. przysługujący Członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
  - b. przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
4. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni
  - a. opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal wraz z odsetkami, których wysokość określa statut Spółdzielni,
  - b. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków. Odszkodowanie obejmuje:
    - I. utracone pożytki
    - II. ustawowe odsetki za zwłokę w zapłacie odszkodowania itp.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
7. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.
9. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.

10. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
11. Za opłaty, o których mowa w ust. 6 solidarnie z Członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właścicielami nie będącymi Członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
  - a. Stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - b. Osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
12. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
13. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza:
  - a. w przypadku Członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu odsetki w wysokości określonej w statucie spółdzielni,
  - b. w przypadku właścicieli lub najemców lokali - ustawowe odsetki za zwłokę.
14. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej do 25 dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty.
15. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
16. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub na drodze sądowej.
17. Właściciele lokali nie będący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat na drodze sądowej.
18. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
19. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni, a w wyjątkowych wypadkach w kasie Spółdzielni.

## § 16

### **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

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 należyłym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 2 i 3.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
3. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody do zaworów głównych, bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej do zabezpieczenia głównego i domofonu z wyjątkiem osprzętu.
4. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.

### **OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA**

Jako szczególne obowiązki Członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

1. naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
2. naprawy i wymiany okien oraz drzwi,

3. naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
4. naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
5. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
6. malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
7. odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
8. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
9. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

### **OPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI I ODSZKODOWANIA**

1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej lub domofonu użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.
2. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowolającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywania przez Spółdzielnię obciążających ją remontów zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu Członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu.  
Przy przyznaniu odszkodowania Zarząd bierze pod uwagę przyznany już upust zgodnie z postanowieniami ust. 1. Podejmując taką decyzję, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu.  
O podjętych decyzjach w tych sprawach zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
4. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### **§ 17**

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy uchwałą nr 04/05 z dnia 13.04.2005 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia oraz zmieniony uchwałą nr 23/05 z dnia 17.08.2005 r. i uchwałą nr /06 z dnia 09.02.2006 r.
2. Traci moc Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w PSM z dnia 26.02.2003