

REGULAMIN

zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Środoła” w Sosnowcu

Rozdział I.

Podstawa prawna.

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208)

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 648)

Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964r Kodeks cywilny tekst jednolity Dz.U. z 2020r poz.1740)

Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz.1048)

Ustawa z dnia 21.11.2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 554 z późn. zmianami)

Ustawa z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. teks jednolity Dz.U. z 2021r poz.888, z późn. zmianami)

Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020r poz. 611., z późn. zmianami)

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Środoła”

Ustawa z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity DZ. U. z 2019r. poz. 1170 z późn. zmianami)

Rozdział II.

Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię i zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali w związku z ich eksploatacją.
3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczych spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Jeżeli po zatwierdzeniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza zatwierdza korektę planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli to konieczne korektę wysokości opłat.

5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 w/w ustawy.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła, wody i odprowadzania ścieków oraz gazu do lokali zatwierdza Rada Nadzorcza.
7. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:
 - 1) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z dokumentacją przygotowaną dla wyodrębnienia lokali,
 - 2) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
 - 3) liczba osób zamieszkających w lokalu,
 - 4) liczba lokali w nieruchomości,
 - 5) wskazanie urządzeń wskaźnikowych (np. podzielników kosztów ciepła),
 - 6) udział w nieruchomości wspólnej.
8. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
10. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo własności zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

§ 2

1. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) **lokal** - to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali,
 - 2) **nieruchomość** – to działka lub kilka działek gruntu niezabudowanych lub zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub budynkami o innym przeznaczeniu, czy też trwale związanymi z gruntem, dla których jest założona księga wieczysta,
 - 3) **nieruchomość wspólna** – to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia techniczne, piwnice (za wyjątkiem komórek piwnicznych przynależnych do lokali), dźwigi, pomieszczenia zsypane. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, galerie, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, przewody wentylacyjne, rynny i rury spustowe jak również: okna w częściach wspólnych, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych,

- 4) **użytkownik lokalu** – członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (własnościowe lub lokatorskie), członek spółdzielni będący właścicielem lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- 5) **osoba zamieszkała** – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo a także faktycznie korzystająca z lokalu,
- 6) **mienie spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura, infrastruktura techniczna będące własnością spółdzielni bądź w użytkowaniu wieczystym spółdzielni służące funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez użytkownika lokalu,
- 7) **pożytki z nieruchomości** – nadwyżka przychodów nad kosztami z nieruchomości wspólnej tj. gruntu i części wspólnych budynku i urządzeń z tytułu najmu, dzierżawy itp.,
- 8) **pomieszczenie przynależne** – to pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim). Stanowią je piwnice lub pomieszczenia gospodarcze przyporządkowane danemu lokalowi.
Balkon i taras przylegający do lokalu mieszkalnego i służący do wyłącznego użytku użytkownika lokalu stanowi część składową tego lokalu. (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2002r. sygn. III RN 153/01).
- 9) **stolarka podstawowa** – stolarka której cena ustalona jest w umowie spółdzielni z firmą która dokonuje wymiany.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na :
 - 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnych,
 - 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni.
2. Do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się:
 - 1) przychody z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokali,
 - 2) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych,
 - 3) inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Rozdział III.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz zasady ich rozliczania.

§ 4

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowią:
 - 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - 2) koszty dostawy zimnej wody do lokalu i odprowadzania ścieków,
 - 3) koszty dostawy gazu do lokalu w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze,
 - 4) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,

- 5) koszty energii elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych do lokalu, (m.in. oświetlenie w piwnicy),
- 6) koszty podatku od nieruchomości, opłaty przekształceniowej w części przypadającej na lokale, z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności,
- 7) koszty odpisu na fundusz remontowy.
- 8) koszty legalizacji wodomierzy.

§ 5

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali:

- 1) rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale a także ustalania zaliczek określa „Regulamin rozliczania kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Środula” w Sosnowcu”,
- 2) rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody do lokalu i odprowadzania ścieków określa rozdział IX niniejszego regulaminu,
- 3) koszty dostawy gazu do poszczególnych lokali w nieruchomościach, w których występują zbiorcze gazomierze rozliczane są zgodnie z rozdziałem X niniejszego regulaminu,
- 4) koszty opłat za wywóz odpadów komunalnych stanowi iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalach i miesięcznej stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązującej w Gminie Sosnowiec,
- 5) koszty energii elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych do lokali rozliczane są wg stawki ryczałtowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
- 6) ponoszone przez spółdzielnię koszty podatku od nieruchomości i opłaty przekształceniowej rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali za wyjątkiem lokali stanowiących odrębną własność. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się indywidualnie w Gminie Sosnowiec,
- 7) zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Środula” w Sosnowcu”. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorczą w rocznym planie gospodarczym.
- 8) Koszt legalizacji wodomierzy stanowi iloczyn liczby wodomierzy zamontowanych w lokalu i miesięcznej stawki opłaty za legalizację wodomierza.

Rozdział IV.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zasady ich rozliczania.

§ 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowią:

- 1) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby nieruchomości,
- 2) koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów,
- 3) koszty odpisu na fundusz remontowy dźwigów,
- 4) koszty konserwacji i przeglądów (zgodnie z przepisami Prawa budowlanego),
- 5) koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- 6) koszty ubezpieczenia majątkowego oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
- 7) koszty wynikające z różnicy wskazań wodomierzy głównych i indywidualnych,

- 8) narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- 9) pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami.

§ 7

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej:
 - 1) koszty energii elektrycznej rozliczane są na podstawie dokumentów źródłowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2) koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów obejmują wydatki spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną (konserwację, pomiary, przeglądy, bieżące naprawy, ubezpieczenie) tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi oraz zużycie energii elektrycznej. Ewidencjonowane są na podstawie faktur wystawionych przez usługodawców zewnętrznych i rozliczane w przeliczeniu na ilość osób zamieszkałych w danej nieruchomości,
 - 3) odpis na fundusz remontowy dźwigów, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą w rocznym planie gospodarczym, naliczany jest w przeliczeniu na ilość osób zamieszkałych w danej nieruchomości,
 - 4) koszty konserwacji obejmują wydatki spółdzielni związane z:
 - a) opłatami za świadczone przez usługodawców zewnętrznych usługi konserwacyjne, przeglądy techniczne, usługi pogotowia technicznego, usługi kominiarskie, usługi związane z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, itp.. Koszty te ewidencjonowane są na podstawie faktur i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) wyposażeniem w urządzenia, sprzęt i materiały w zakresie dotyczącym prac konserwacyjnych wykonywanych siłami własnymi spółdzielni. Koszty te rozliczane są na podstawie rozdzielników kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 5) koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu obejmują w szczególności wydatki spółdzielni związane z:
 - a) wynagrodzeniami pracowników wraz z narzutami oraz ich wyposażeniem w urządzenia, sprzęt i materiały w zakresie dotyczącym prowadzonych przez dział administracji prac związanych z utrzymaniem porządku i czystości i rozliczane są na podstawie rozdzielników kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) opłatami za usługi dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji, dezodoryzacji, itp.,
 - c) opłatami za usługi związane z zimowym utrzymaniem dróg, chodników i dachów,
 - d) opłatami za usługi świadczone przez zewnętrznych usługodawców związane z utrzymaniem zieleni.Koszty te ewidencjonowane są na podstawie faktur i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 6) koszty ubezpieczenia rozliczane są na podstawie dokumentów źródłowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - 7) koszty wynikające z różnicy wskazań wodomierzy głównych i indywidualnych stanowi różnica między faktycznie poniesionymi przez spółdzielnię kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 8) narzut kosztów ogólnych spółdzielni to między innymi koszty związane z funkcjonowaniem organów spółdzielni, w szczególności: koszty wynagradzania pracowników wraz z narzutami, koszty szkoleń i BHP, odpisu na fundusz socjalny, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty administracyjno-biurowe, koszty posiedzeń organów, które są rozliczane na podstawie rozdzielników kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 9) pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami obejmują wszystkie inne koszty nie ujęte w § 6 pkt. 1-7, w tym koszty abonamentu za wodomierze

główne, koszty usług bankowych, opłat pocztowych, sądowych, skarbowych i administracyjnych, koszty realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (regulacja stanu prawnego gruntów), które są rozliczane na podstawie rozdzielników kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Rozdział V.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni oraz zasady ich rozliczania.

§ 8

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni stanowią:

- 1) koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 2) koszty utrzymania porządku i czystości oraz konserwacji zieleni i utrzymania zimowego,
- 3) koszty energii elektrycznej,
- 4) pozostałe koszty.

§ 9

Koszty mienia ogólnego ewidencjonowane są zbiorczo na podstawie dokumentów źródłowych i rozliczane na podstawie rozdzielników kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Rozdział VI.

Pożytki i inne przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 10

1. Pożytki i inne przychody dzielą się na:

- 1) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, które służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 2) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (z mienia spółdzielni), które spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz własnej działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Rozdział VII.

Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali.

§ 11

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale, ich użytkownicy wnoszą comiesięczne:
 - 1) opłaty ustalone w oparciu o stawki skalkulowane zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem kosztów na dany rok. Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacyjnych na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszone o pożytki z nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz przewidywanego wzrostu kosztów (np. inflacji).
Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej dla każdej nieruchomości ustalane są indywidualnie,
 - 2) zaliczki na pokrycie kosztów dostarczonych mediów,
 - 3) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, opłatę przekształceniową i podatek od nieruchomości oraz inne opłaty zgodnie z decyzjami i uchwałami odpowiednich urzędów.
2. Wysokość opłat miesięcznych za lokale jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i członkostwa w spółdzielni, tj.:
 - 1) użytkownik lokalu będący członkiem spółdzielni jest zobowiązany wnosić opłaty, o których mowa w ust. 1, uwzględniające zmniejszenia o pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni,
 - 2) użytkownik lokalu niebędący członkiem spółdzielni jest zobowiązany wnosić opłaty, o których mowa w ust. 1, nie uwzględniające zmniejszenia o pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni,
 - 3) najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać określony w umowie czynsz najmu, w wysokości nie niższej niż rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na jego lokal oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
 - 4) najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
 - 5) użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego (w tym użytkownik uprawniony do lokalu zamiennego lub socjalnego) jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości nie niższej od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal oraz opłaty za świadczenia obciążające ten lokal,
 - 6) użytkownik posiadający odrębną własność lokalu wnosi bezpośrednio do Gminy Sosnowiec opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty przekształceniowej.

§ 12

1. Zasady ustalania pozostałych opłat:
 - 1) członkowie spółdzielni wnoszący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów zgodnie z § 13 ust. 8 Statutu Spółdzielni wnoszą opłatę w wysokości i na zasadach określonych w „Regulaminie w sprawie zasad udostępniania dokumentów Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródula” w Sosnowcu”,
 - 2) użytkownicy lokali wnoszący o przeniesienie prawa własności do lokalu, zgodnie ze Statutem Spółdzielni, zobowiązani są pokryć koszty z tym związane zgodnie z § 62 i 66 Statutu Spółdzielni oraz z „Regulaminem w sprawie zasad rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Śródula” wraz z aneksami,

- 3) użytkownicy lokali posiadający dodatkowe pomieszczenia, nieprzypisane do lokali mieszkalnych wnoszą opłatę w wysokości ustalonej w umowie najmu,
- 4) za wszelkie naprawy wewnątrz lokali bądź odnowienie lokali, zaliczane do obowiązków użytkowników, a wykonane przez spółdzielnię, użytkownicy lokali wnoszą dodatkową odpłatność (poza opłatami naliczanymi za użytkowanie lokali). Opłata ta jest ustalona w oparciu o koszt materiałów i roboczogodziny pracy pracowników zatrudnionych na stanowisku konserwatora spółdzielni,
- 5) w uzasadnionych przypadkach, gdy sposób użytkowania lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń do niego przynależnych powoduje wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę w oparciu o kalkulację kosztów. Wielkość tego zwiększenia zatwierdza Rada Nadzorcza.

Rozdział VIII.

Terminy wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.

§ 13

1. Opłaty za użytkowanie lokali, o których mowa w §11 regulaminu, zgodnie ze Statutem Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc, z góry, do 15-tego każdego miesiąca, a w oddziałach banków wskazanych przez spółdzielnię do ostatniego dnia danego miesiąca.
Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
2. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy spółdzielni.
3. Za opłaty, o których mowa w §4 i §6 regulaminu odpowiadają solidarnie z użytkownikami lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt. 1 prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z odrębnymi uregulowaniami.
5. Użytkownik lokalu zbywający lokal mieszkalny jest zobowiązany wraz z nabywcą tego lokalu każdorazowo do przybycia do spółdzielni w celu dopełnienia obowiązków wynikających ze zbycia lokalu dotyczących bieżącej eksploatacji lokalu, (związanych m.in. z rozliczeniem mediów i uiszczaniem opłat, w tym opłat uzależnionych od ilości osób), natomiast osoba nabywająca lokal jest zobowiązana do ponoszenia tych opłat od daty nabycia lokalu.
6. Nabywca lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność może zostać członkiem spółdzielni, po przednim złożeniu stosownego wniosku wraz z deklaracją członkowską.

Rozdział IX.

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 14

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzania ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości, według wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach oraz wymiennikach ciepła.
3. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się według wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w tych lokalach.
4. Opłaty związane z indywidualnym rozliczeniem zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustaleniem zaliczek na ten cel na rzecz usługodawcy zewnętrznego obciążają użytkowników lokali.
5. Jeśli w budynku użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy, to rozliczani są według ryczałtu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
6. Użytkownicy lokali, w których nie można ustalić wskazań wodomierza rozliczani są w sposób następujący:
 - 1) w przypadku niesprawnego wodomierza z nienaruszoną plombą legalizacyjną, plombą wskaźnika antymagnetycznego i plombą zakładaną przez spółdzielnię – według średniego miesięcznego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, licząc od początku okresu rozliczeniowego do daty usunięcia niesprawności wodomierza,
 - 2) w przypadku jednorazowego braku dostępu do lokalu podstawą rozliczenia będzie średnie zużycie według poprzedniego okresu rozliczeniowego,
 - 3) w przypadku wodomierza z naruszoną plombą, rozliczenie nastąpi tak jak w lokalach nieopomiarowanych, licząc od początku danego okresu rozliczeniowego do czasu usunięcia nieprawidłowości.
 - 4) w przypadku stwierdzenia oddziaływania zewnętrznym polem magnetycznym na wodomierz lub działając w inny sposób zakłócający prawidłowy pomiar, rozliczenie nastąpi tak jak w lokalach nieopomiarowanych, licząc od początku danego okresu rozliczeniowego do czasu usunięcia nieprawidłowości,
 - 5) w przypadku celowego uszkodzenia wodomierza, rozliczenie nastąpi tak jak w lokalach nieopomiarowanych, licząc od początku danego okresu rozliczeniowego do czasu usunięcia nieprawidłowości,
 - 6) w przypadku samowolnej przeróbki instalacji wodnej w sposób uniemożliwiający lub ograniczający pomiar poboru wody, rozliczenie nastąpi tak jak w lokalach nieopomiarowanych, licząc od początku danego okresu rozliczeniowego do czasu usunięcia nieprawidłowości,
 - 7) w przypadku braku możliwości wymiany wodomierza bez ważnej cechy legalizacyjnej w terminach wyznaczonych przez spółdzielnię z winy użytkownika lokalu (nieudostępniecie lokalu, utrudniony dostęp do wodomierza) to rozliczenie następuje według ryczałtu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą licząc od daty utraty ważności cechy legalizacyjnej do czasu wymiany wodomierza.
7. Przez usunięcie nieprawidłowości należy rozumieć:
 - 1) w ust.6 pkt. 1), 3), 4), 5), 7) wymianę wodomierza na nowy wodomierz i założenie plomb,
 - 2) w ust.6 pkt. 6) demontaż i montaż wodomierza, założenie plomb, przywrócenie instalacji wodnej do stanu pierwotnego.Nieprawidłowości, o których mowa w ust. 6 pkt. 3), 4), 5) i 6) są usuwane przez spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu.
8. Jeżeli występuje różnica między wskazaniami wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych powiększonych o rozliczenie ryczałtowe, to różnica jest rozliczana jako koszty nierozliczonych usług komunalnych w kosztach eksploatacji danej nieruchomości.
9. Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są przez użytkowników lokali co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.

Opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków obliczona jest corocznie, indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla danego lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy i współczynnik korygujący o którym mowa poniżej.

Wysokość współczynnika korygującego, uwzględniającego wysokość zużycia oraz ceny taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków zatwierdza corocznie Rada Nadzorcza.

Na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu ustalona kwota zaliczki może być zmieniona.

10. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków według liczników indywidualnych rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie ich odbioru i zaplombowaniu przez spółdzielnię.
11. Opłaty na pokrycie kosztów odczytu wodomierzy w lokalu ustala się w wysokości stawki określonej w umowie z podmiotem dokonującym odczytu.
12. Opłaty na pokrycie kosztów legalizacji lub wymiany wodomierza ustala się na podstawie stawki określonej w umowie z podmiotem dokonującym legalizacji bądź wymiany wodomierzy i obciążają one użytkownika lokalu.

Rozdział X.

Zasady rozliczania kosztów dostawy gazu sieciowego.

§ 15

1. Koszty dostawy gazu sieciowego w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze obejmują wydatki związane z opłatami za dostawę gazu uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy gazu ustalane są odrębnie dla grupy mieszkań lub segmentu danej nieruchomości według wskazań gazomierza zbiorczego.
3. Rozliczenia kosztów dostawy gazu sieciowego na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób w tych lokalach.
4. Rozliczenia kosztów dostawy gazu z użytkownikami lokali mieszkalnych spółdzielnia dokonuje w okresach półrocznych, przy czym ustalenie zaliczek jest dokonywane na podstawie zużycia w poprzednim okresie.
5. W przypadku uszkodzenia gazomierza zbiorczego użytkownicy lokali mieszkalnych rozliczani są za zużycie gazu po otrzymaniu przez spółdzielnię faktury korygującej za gaz zużyty w okresie niesprawności gazomierza.
6. Rozliczenie kosztów dostawy gazu sieciowego do lokali użytkowych odbywa się miesięcznie według ryczału zatwierdzonego przez Zarząd.

Rozdział XI.

Zasady rozliczania kosztów remontów, eksploatacji i utrzymania dźwigów.

§ 16

1. Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są według następujących zasad:
 - 1) kosztami eksploatacji dźwigów usytuowanych powyżej parteru obciąża się lokale w segmentach budynków wyposażonych w dźwigi,
 - 2) lokale położone na pierwszym piętrze obciążane są w wysokości 50 % kosztów przypadających na lokale położone na wyższych kondygnacjach,

- 3) rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych,
 - 4) w stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji dźwigów może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji dźwigów. Wielkość tego zwiększenia zatwierdza Rada Nadzorcza.
2. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy.

Rozdział XII.

Odpis na fundusz remontowy.

§ 17

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dokonywane są w następujący sposób:
 - 1) obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczym spółdzielni. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia.
 - 2) obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy urządzeń dźwigowych są ustalane według stawek w zł/osobę zamieszkałą w danym lokalu zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego.

Odpis na fundusz remontowy dźwigów usytuowanych powyżej parteru naliczany jest w segmentach budynków wyposażonych w dźwigi.

Lokale położone na pierwszym piętrze mają odpis na fundusz remontowy dźwigów w wysokości 50 % odpisu przypadającego na lokale położone na wyższych kondygnacjach.
 - 3) w stosunku do lokali użytkowych i garaży 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 zatwierdza Rada Nadzorcza.
 - 4) w ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę instalacji, wymianę dźwigów, termomodernizację itp.).
 - 5) za dany rok kalendarzowy sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - a) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy,
 - b) kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty.

Rozdział XIII.

Obowiązki spółdzielni.

§ 18

1. W ramach pobieranych opłat za użytkowanie 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 ust. 2, 3 i 5 niniejszego rozdziału. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Do obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należy:
 - 1) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (za wyjątkiem grzejników i części instalacji c.o. wymienionych przez użytkowników lokali),
 - 2) naprawa instalacji wodnej do pierwszego zaworu odcinającego instalację wewnętrzną w lokalu łącznie z zaworem i wodomierzem.
 - 3) naprawa pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikiem,
 - 4) naprawa instalacji gazowej do zaworu gazowego przed urządzeniem odbiorczym (kuchenką gazową),
 - 5) naprawa instalacji elektrycznej:
 - a) do głównej listwy zaciskowej licznika energii elektrycznej od strony zasilania (licznik znajduje się w lokalu mieszkalnym),
 - b) do pierwszego zacisku prądowego zabezpieczenia zalicznikowego od strony zasilania (licznik znajduje się poza lokalem mieszkalnym).
 - 6) naprawa uszkodzeń ścian, sufitów, posadzek betonowych, nieruchomości wspólnych jak również naprawa elementów konstrukcyjnych budynku.
 - 7) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu) z wyjątkiem szkód, za które użytkownik lokalu otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej.
3. Spółdzielnia organizuje wymianę stolarki okiennej w lokalach. Spółdzielnia uczestniczy w kosztach wymiany stolarki okiennej w danym lokalu tylko jeden raz. Jeśli w danym lokalu nie była jeszcze wymieniona stolarka okienna (lub nie występowała częściowa refundacja za jej wymianę), obowiązki spółdzielni w tym zakresie odbywają się zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) Wymiana stolarki okiennej, z zastrzeżeniem jw. dokonywana jest przez spółdzielnię po komisyjnym przeglądzie jej stanu technicznego według kolejności wynikającej z rejestru stolarki okiennej zakwalifikowanej do wymiany.
 - 2) Poza kolejnością dokonuje się wymiany stolarki okiennej, której stan techniczny może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa.
 - 3) Wymiana stolarki okiennej przez użytkownika lokalu we własnym zakresie wymaga pisemnej zgody spółdzielni.
 - 4) W przypadku, gdy użytkownik lokalu dokonał wymiany stolarki okiennej, której stan nie był określony przez spółdzielnię a mógł spowodować zagrożenie bezpieczeństwa, dla rozpatrzenia wniosku o refundację części kosztów poniesionych na wymianę stolarki okiennej, użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia oświadczenia w tej sprawie.
 - 5) Dla celów rozliczeń przyjmowany jest przez spółdzielnię rodzaj stolarki okiennej oferowanej do wymiany określony jako „ stolarka podstawowa”, której cena jest podstawą do wyliczenia refundacji dla użytkownika lokalu, który dokonał wymiany stolarki we własnym zakresie.
 - 6) W przypadku wymiany stolarki okiennej przez spółdzielnię dofinansowuje ona 50 % ceny brutto stolarki okiennej podstawowej a pozostałe 50 % finansuje użytkownik lokalu mieszkalnego.

- 7) W przypadku wymiany stolarki okiennej przez użytkownika lokalu mieszkalnego we własnym zakresie, spółdzielnia refunduje 50 % ceny brutto stolarki okiennej podstawowej obowiązującej w okresie, w którym przyznana została refundacja.
- 8) Jeżeli uszkodzenie lub zniszczenie stolarki okiennej powstało z winy użytkownika lokalu, to koszty naprawy lub wymiany stolarki okiennej w całości obciążają użytkownika lokalu.
4. Naprawy ujęte w ust. 2, 3 i 5 niniejszego rozdziału finansowane są z funduszu remontowego.
5. Do obowiązków spółdzielni należy ponadto konserwacja i naprawa skrzynek na listy z wyłączeniem wymiany zamków, dorabiania kluczy oraz usuwania uszkodzeń powstałych z winy użytkownika.
6. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
7. W szczególności użytkownik lokalu ma obowiązek wykonywania robót w zakresie:
 - 1) systematycznego odnawiania polegającego na naprawie, malowaniu lub tapetowaniu sufitów i ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych powłok ściennych oraz dokonywania napraw tynków,
 - 2) systematycznego odnawiania polegającego na malowaniu w celu zabezpieczenia przed korozją (o ile tego wymagają z uwagi na materiał, z którego są wykonane) drzwi, okien, grzejników, rur i innych urządzeń,
 - 3) systematycznego odnawiania ścian i sufitów balkonów (tarasów) oraz malowania balustrad i desek balkonowych,
 - 4) systematycznego odnawiania ścian i sufitów zabudowanych lub wydzielonych części korytarzy,
 - 5) uzupełnienia wybitych, pękniętych szyb lub wymiana rozhermetyzowanych wkładów okiennych,
 - 6) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 7) naprawy uszkodzeń posadzek betonowych oraz naprawy bądź wymiany podłóg,
 - 8) naprawy stolarki okiennej i drzwiowej wraz z ościeżnicą,
 - 9) wymiany stolarki drzwiowej oraz okiennej z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego rozdziału.
8. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest ponadto do:
 - 1) eksploataowania mieszkania w sposób zapewniający prawidłową wymianę powietrza w lokalu mieszkalnym poprzez:
 - a) zapewnienie dopływu powietrza (otwieranie okien, stosowanie mikrouchyłu i właściwa eksploatacja nawiewników),
 - b) zapewnienie drożności otworów wentylacyjnych (niezasłanianie kratki wentylacyjnych, niemontowanie okapów z wentylatorem elektrycznym lub wentylatorów elektrycznych bezpośrednio do kratki wentylacyjnej),
 - 2) usuwania śniegu z balkonów i tarasów oraz udrażniania odpływu wody opadowej na tarasach.
 - 3) naprawy tarasów, balkonów: usuwanie uszkodzeń posadzek betonowych, izolacji przeciwwilgotnościowej, naprawy bądź wymiany wykończenia posadzki (np. płytek) oraz konserwacji balustrad.
 - 4) zapewnić w czasie przeprowadzania remontów i/lub bieżącej konserwacji balkonów, tarasów ciągłość izolacji przeciwwilgociowej.
9. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, obciążają użytkownika lokalu.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wymiany na koszt własny zamków w skrzynkach na listy, dorabiania kluczy i usunięcia uszkodzeń skrzynek powstałych z winy użytkownika.
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal oraz pomieszczenia przynależne ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia odczytu, przeglądu, konserwacji, remontu

- lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokalu w dodatkowe instalacje.
12. Użytkownik lokalu nie może dokonywać żadnych przeróbek instalacji wewnętrznych oraz zmieniających funkcjonalno – użytkowy układ mieszkania bez zgody spółdzielni, a zmiany te muszą być przeprowadzane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
 13. W lokalach, w których występuje zadłużenie przekraczające trzymiesięczną opłatę za użytkowanie lokalu wykonywane będą tylko niezbędne prace remontowe zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia użytkowników.

Rozdział XIV.

Opusty w opłatach.

§ 19

1. Ustala się opusty stawki eksploatacyjnej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu:
 - 1) w lokalach mieszkalnych ze ślepą kuchnią o 4%,
 - 2) w lokalach mieszkalnych w budynkach nie obsługiwanych przez gospodarzy domów w zakresie utrzymania czystości na klatkach schodowych o 4%.
2. Użytkownicy lokali korzystający z dźwigów osobowych otrzymują bonifikatę w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu zawinionego przez firmę zajmującą się konserwacją dźwigów.
Podstawą do udzielenia bonifikaty jest kontrolka pracy dźwigu.
3. Obniżki w opłatach (opusty i bonifikaty) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego mogą być pomniejszone w przypadku czasowej nieobecności użytkownika lokalu trwającej nieprzerwanie dłużej niż 1 miesiąc w odniesieniu do składników opłat naliczanych od ilości zamieszkałych osób, na podstawie danych uzyskanych z ewidencji ludności lub oświadczenia złożonego przez osobę posiadającą prawo do lokalu mieszkalnego, zgodnie z datą wymeldowania lub z datą złożenia oświadczenia o ilości zamieszkałych osób, nie później niż do 20-go dnia danego miesiąca.

Rozdział XV.

Postanowienia końcowe.

§ 20

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w sposób określony w niniejszym regulaminie dotyczy nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ustalone zgodnie z zasadami określonymi w § 5, 7 i 9 koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na lokale znajdujące się w określonej nieruchomości rozlicza się z odpowiadającymi im przychodami na koniec roku kalendarzowego odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie to polega na wykazaniu w ewidencji finansowo-księgowej różnicy między rzeczywistymi kosztami a należnymi przychodami z opłat danej nieruchomości. Ustalona w rozliczeniu różnica stanowi bilans otwarcia dla danej nieruchomości na rok następny.
3. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami stanowiącymi własność członków lub osób niebędących członkami spółdzielni oraz utrzymuje nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz zapewnia:

- 1) funkcjonowanie instalacji i urządzeń zaliczanych do obowiązków Spółdzielni,
- 2) w okresie grzewczym utrzymanie normatywnej temperatury,
- 3) dostawę podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
- 4) funkcjonowanie urządzeń dźwigowych,
- 5) sprawną obsługę administracyjną.

Regulamin obowiązuje od dnia: 20.12.2021

Z-ca Prezesa Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni

WNIOSKODAWCA: Sławomir Machura

RADCA PRAWNY: mgr Ryszard Biedak
K-220

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Justyna Błaszkwicz

GŁÓWNY KSIĘGOWY: mgr Justyna Błaszkwicz

PREZES: PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
Maria Ratyńska

DECYZJA RADY NADZORCZEJ:

Uchwała Nr 19/2021 z dnia 20.12.2021

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „SOSNOWIA”
w Sosnowcu

Przewodniczący Rady Nadzorczej: Andrzej Cichy

Sosnowiec, dnia 20.12.2021

Traci moc:

Uchwała nr 13/2016 Rady Nadzorczej z dnia 25.04.2016r. ,

Uchwała nr 14/2018 Rady Nadzorczej z dnia 30.07.2018r tj. Aneks nr 1/2018

