

Uchwała nr 27 /IX/2017

**Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Czeladzi z dnia 25.09.2017 roku.**

w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali.

Na podstawie § 23 ust 1 pkt 13 Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi

**Rada Nadzorcza  
uchwała:**

**§1**

Wprowadzić następujące zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali”.

- a) W §19 po słowach *odprowadzania ścieków*, dodaje się „**koszty dostawy gazu**”.
- b) W §25 ust. 2 wyrażenie „§25” zastępuje się „**§ 24**”.
- c) W §28 ust. 1 wyrażenie „§29” zastępuje się „**§ 27**”.

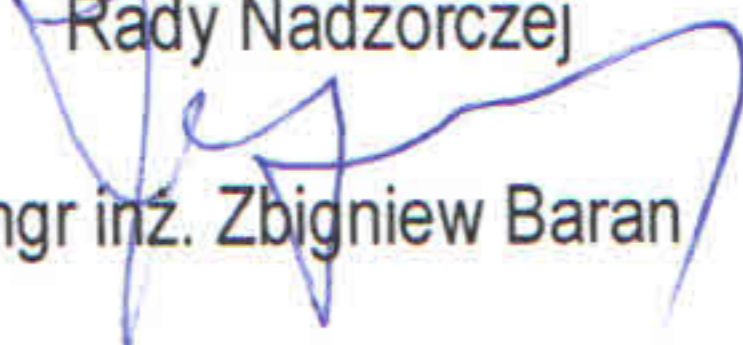
Pozostałe punkty w/w regulaminu pozostają bez zmian.


**§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.07.2017 r.

**§4**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
mgr inż. Zbigniew Baran

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej  
  
Krystyna Piwowarczyk



## REGULAMIN

### ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

#### w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi

#### I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

##### § 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz ustalania opłat za używanie lokali.
2. Regulamin oparto na następujących aktach prawnych:
  - a) ustawie z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222),
  - b) ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2015r., poz. 1892),
  - c) ustawie z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz.21),
  - d) ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014 r., poz.150 ),
  - e) statucie Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:
  - a) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny stanowiący wydzieloną trwałąmi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
  - b) lokal użytkowy – cały budynek lub część budynku zawierający jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielonych stałymi przegrodami budowlanymi, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, gospodarczym ani lokalem własnym,
  - c) lokal własny – każde pomieszczenie niebędące lokalem mieszkalnym lub użytkowym, służące m.in. jako: siedziba Zarządu, pomieszczenie administracji, pomieszczenie przeznaczone na cele prowadzenia działalności społeczno - kulturalnej.
  - d) nie stanowi lokalu własnego pomieszczenie techniczne, pralnia lub suszarnia, które stanowią pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomości wspólnej,
  - e) powierzchnia użytkowa lokalu (z wyłączeniem lokalu użytkowego w najmie), stanowiąca podstawę wymiaru należnych Spółdzielni opłat, jest to powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości. W przypadku nieruchomości budynkowej, w której garaże wbudowane zakwalifikowano jako pomieszczenia przynależne, za powierzchnię użytkową lokalu uważa się powierzchnię łączną lokalu i garażu,
  - f) powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego w najmie – do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, powierzchnie komunikacji wewnętrznej np. schodów, korytarzy i przedpokoi oraz pomieszczeń takich jak: kuchnie, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii,

pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź powierzchnie obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służące kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) należy dla potrzeb rozliczenia kosztów doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu. Powierzchnię lokalu użytkowego oblicza się według zasad określonych normą PN-70/B-02365 lub z dokumentacji technicznej danego pawilonu,

- g) nieruchomości budynkowa – budynek względnie kilka budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia przysługuje tytuł prawny wskazany w księdze wieczystej danej nieruchomości,
- h) nieruchomości garażowa – budynek względnie kilka budynków garażowych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia przysługuje tytuł prawny wskazany w księdze wieczystej danej nieruchomości,
- i) nieruchomości wspólna – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu, członka Spółdzielni lub innego użytkownika. Części budynku wchodzące w skład nieruchomości wspólnej to w szczególności : fundamenty, mury konstrukcyjne, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia suszarni, pralni, wózkownie, pomieszczenia techniczne, centralnego ogrzewania, wody, gazu, lokale użytkowe wbudowane powstałe w wyniku zagospodarowania powierzchni wspólnej, zadaszenia, schody przed budynkiem i w budynku, rynny spustowe, drzwi wejściowe do budynku i na galerie, okna w klatkach schodowych, przewody kominowe, miejsca wyznaczone na składowanie śmieci i inne. Urządzenia, które wchodzą w skład nieruchomości wspólnej to w szczególności: dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem, instalacje gazowe do zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze wraz z zaworem, piony instalacji kanalizacyjnej wraz z poziomami do pierwszej studni, instalacje elektryczne do tablicy licznikowej łącznie z tą tablicą znajdującą się wewnątrz lokalu lub do tablicy bezpiecznikowej łącznie z jej obudową (z wyłączeniem bezpieczników), a także inne urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości,
- j) mienie Spółdzielni – ogólne mienie Spółdzielni oraz mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji:
  - ogólne mienie Spółdzielni – są to lokale niemieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym lokale użytkowe (za wyjątkiem lokali wybudowanych na nieruchomości wspólnej, które stanowią pożytki), lokale własne oraz pawilony wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia przysługuje tytuł prawny wskazany w księdze wieczystej,
  - mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji – stanowią w szczególności drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, śmietniki, boiska znajdujące się zarówno w nieruchomościach budynkowych, garażowych oraz poza nimi i mieniem ogólnym Spółdzielni w danej administracji, a także grunt niezabudowany znajdujący się poza nieruchomościami budynkowymi, garażowymi oraz mieniem ogólnym Spółdzielni w danej administracji.
- k) przez zasoby mieszkaniowe rozumie się budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, m.in.: dźwigi, urządzenia do wymiany ciepła, kotłownie i hydroformie wbudowane, klatki schodowe, strychy,

piwnice, garaże (stanowiące pomieszczenia przynależne), pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj. budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, kotłownie, urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki tj. rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowle inżynieryjne, budowle komunikacyjne: drogi osiedlowe, ulice, chodniki i inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.

Związane z wyżej wymienionymi budowlami (pomieszczeniami), obiektami i urządzeniami opłaty oraz sfinansowane z nich koszty stanowią koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- l) użytkownik - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, osoby faktycznie korzystające z lokalu, najemca lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- m) osoby zamieszkałe w lokalu, przyjmowane za podstawę przy ustalaniu wymiaru należnych Spółdzielni opłat - osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, mimo nie posiadania aktualnego meldunku w tym lokalu.

## § 2

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uiszczać opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, (tj. koszty nieruchomości wspólnych, koszty eksploatacji i utrzymania lokali),
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (w tym mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji),
  - c) remontami zasobów mieszkaniowych i remontami nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uiszczać opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, (tj. koszty nieruchomości wspólnych, koszty eksploatacji i utrzymania lokali),
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (w tym mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji),
  - c) remontami zasobów mieszkaniowych i remontami nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uiszczać opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu na pokrycie kosztów związanych z:



- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (w tym mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji),
  - d) remontami zasobów mieszkaniowych i remontami nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uiszczać opłaty na takich samych zasadach jak członkowie, zgodnie z postanowieniami Statutu na pokrycie kosztów związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji,
  - d) remontami zasobów mieszkaniowych i remontami nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji.

### § 3

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

### § 4

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej 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 Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 5

Na potrzeby stosowania zasad ewidencji i rozliczania kosztów określonych niniejszym Regulaminem przyjmuje się stany powierzchni i innych jednostek podziału na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego miesiąc, którego dotyczą koszty.

## § 6

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wymienionymi w rozdziale II oraz w rozdziale III i IV § 24), a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększają odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

## § 7

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni w formie pisemnego oświadczenia o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu. Zwiększenie lub zmniejszenie ilości osób zamieszkałych w lokalu, przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu wymiaru należnych Spółdzielni opłat, uwzględnia się od miesiąca następnego, po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany przez użytkownika lokalu.
2. Jeżeli użytkownik lokalu nie złoży Spółdzielni stosownego oświadczenia, ustalenie ilości osób zamieszkałych w lokalu nastąpi na podstawie danych będących w posiadaniu Spółdzielni.

## § 8

1. Podstawą rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w gospodarce zasobami mieszkaniowymi są plany gospodarczo – finansowe Spółdzielni, uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje przychodów oraz kosztów jej eksploatacji i utrzymania (z uwzględnieniem pożytków).
3. Faktury i inne dowody zakupu towarów i usług dokumentują koszty nieruchomości, zgodnie z faktycznym miejscem ich powstania.
4. Wynikające z faktur i innych dowodów źródłowych koszty dotyczące danej nieruchomości obciążają wszystkie lokale i dzierżawę gruntu usytuowane w tej nieruchomości (z wyjątkiem lokali własnych) proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej, chyba że zapis szczegółowy niniejszego Regulaminu stanowi inaczej.

## II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

### § 9

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

1. koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
2. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
3. koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia Spółdzielni,
4. koszty odpisu na fundusz remontowy,
5. koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
6. koszty eksploatacji i utrzymania lokali.



## § 10

Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się między innymi koszty:

1. energii elektrycznej (klatki schodowe, piwnice itp.),
2. utrzymania czystości i zieleni,
3. eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
4. konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych,
5. ubezpieczenia majątku,
6. administrowania,
7. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólnej danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

## § 11

### **Koszty energii elektrycznej**

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia powierzchni wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, itp.), terenu, zasilania urządzeń na nieruchomości wspólnej (np. wentylacja mechaniczna) z wyłączeniem energii zużytej przez urządzenia dźwigowe, obciążają nieruchomość, zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę energii, według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej, zainstalowanych w poszczególnych budynkach wchodzących w skład nieruchomości.
2. Jeżeli wyżej wymienione koszty energii elektrycznej są wspólne dla lokali mieszkalnych i pozostałych lokali znajdujących się w nieruchomości, dla ustalenia kosztów energii elektrycznej przypadających na lokale mieszkalne, wytrąca się koszty przypadające na pozostałe lokale w tej nieruchomości, proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej.

## § 12

### **Koszty utrzymania czystości i zieleni**

1. Do kosztów utrzymania czystości i zieleni zalicza się między innymi koszty:
  - a) utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
  - b) pielęgnacji zieleni,
  - c) koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków z pomieszczeń udostępnianych firmom sprzątającym jak również koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody.
2. Koszty utrzymania czystości i zieleni ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych, bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, zgodnie z § 8 ust.2 i 3 niniejszego Regulaminu.

## § 13

### **Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów obejmują między innymi:
  - a) koszty energii elektrycznej zużytej przez urządzenia dźwigowe,
  - b) koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
  - c) opłaty za dozór techniczny dźwigów,
  - d) koszty ubezpieczenia urządzeń dźwigowych,
  - e) koszty z rozliczeń międzyokresowych dotyczące eksploatacji dźwigów.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w urządzenie dźwigowe, na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości.
3. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez dźwigi określa się według wskazań podliczników, a w przypadku ich braku w proporcji ustalonej przez Zarząd.
4. Jeżeli wcześniej wymienione koszty są wspólne dla lokali mieszkalnych i pozostałych lokali znajdujących się w nieruchomości, podziału tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej, z wyjątkiem garaży i lokali własnych.
5. Kalkulacji opłat na pokrycie kosztów z tytułu eksploatacji i utrzymania dźwigów dla użytkowników lokali mieszkalnych dokonuje się proporcjonalnie do do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej.

## § 14

### **Koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych, w tym usług kominiarskich**

1. Koszty przeglądów i konserwacji instalacji oraz drobnych napraw, w tym usług kominiarskich w nieruchomościach, obejmują konserwację instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, c.o., c.c.w., wentylacyjnej i innych oraz przeglądy techniczne.
2. Koszty te ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości. Wynikające z faktur i innych dowodów źródłowych koszty obciążają wszystkie lokale usytuowane w tej nieruchomości (z wyjątkiem lokali własnych i dzierżawy gruntu) proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej.

## § 15

### **Koszty ubezpieczenia majątku**

Koszty ubezpieczenia majątku (bez urządzeń dźwigowych) ewidencjonuje się na podstawie dokumentów źródłowych na poszczególne lokale usytuowane w tej nieruchomości (z wyjątkiem lokali własnych i dzierżawy gruntu) proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej.

## § 16

### **Koszty administrowania w szczególności stanowią:**

1. koszty eksploatacji i utrzymania własnych pomieszczeń administracji danego osiedla,
2. koszty wynagrodzeń pracowników administracji, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń na ich rzecz (m. in. szkolenia, środki bhp, napoje, ekwiwalenty za użytkowanie i naprawę własnej odzieży, odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych),



3. koszty związane z obsługą administracyjną mieszkańców w danej administracji (np. koszty materiałów biurowych, usług telekomunikacyjnych, pozostałych usług, opłat)

Ewidencji kosztów administrowania w danej administracji dokonuje się na poszczególne nieruchomości, na podstawie dokumentów źródłowych dotyczących danej administracji w której powstają, z podziałem na usytuowane w jego zasobach lokale i dzierżawę gruntu (z wyjątkiem lokali własnych) proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej.

## § 17

### **Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

1. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują między innymi:
  - a) koszty ogólnozakładowe,
  - b) koszty wyposażenia nieruchomości w pojemniki na odpady zmieszane,
  - c) koszty „Akcji zima”,
  - d) inne koszty związane z eksploatacją nieruchomości (w tym m. in., dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, wymiana piasku w piaskownicach, patrołowanie osiedla i inne),
  - e) pozostałe koszty niematerialne m.in. opłaty skarbowe, sądowe, wypisy z rejestru gruntów.
2. Rozliczenia kosztów ogólnozakładowych, o których mowa w pkt 1 ppkt a) dokonuje się zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Ewidencji kosztów wymienionych w ust.1 pkt b-e) dokonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, zgodnie z § 8 ust.2 i 3 niniejszego Regulaminu.

## III. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI

### § 18

#### **Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują:**

1. koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody,
2. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
3. koszty badania lub wymiany wodomierzy,
4. koszty dostawy gazu,
5. koszty eksploatacji i utrzymania domofonów,
6. koszty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
7. koszty podatku od nieruchomości (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku Spółdzielni),
8. koszty wieczystego użytkowania gruntu (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni),
9. inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
10. koszty remontów nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,

## § 19

Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, koszty badania lub wymiany wodomierzy oraz wnoszenia i ustalania opłat na pokrycie tych kosztów określają odrębne regulaminy.

## § 20

**Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonuje się z podziałem na nieruchomości budynkowe, na podstawie dokumentów źródłowych, bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości. Ewidencji i podziału tych kosztów na potrzeby kalkulacji opłat dokonuje się proporcjonalnie do liczby wszystkich lokali wyposażonych w domofon. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania domofonów nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami.**

## § 21

### **Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

1. Odpady komunalne odbierane i zagospodarowywane są przez Miasto Czeladź zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wydawanymi w tej sprawie aktami prawa miejscowego.
2. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych zobowiązane są do ponoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn liczby mieszkańców zamieszkujących w danym lokalu oraz stawki (zł/osobę miesięcznie) ustalanych przez Radę Miasta Czeladź.
3. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych zobowiązane są do zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny.
4. W przypadku opóźnienia w poinformowaniu Spółdzielni o zwiększeniu liczby osób zamieszkałych, osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego zobowiązana jest – oprócz zapłaty opłaty w zmienionej wysokości za okres od miesiąca, w którym nastąpiła zmiana – do zapłaty odsetek w wysokości odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych, liczonych za okres od upływu terminu uiszczenia opłaty w zmienionej wysokości do dnia zapłaty.
5. W przypadku opóźnienia w poinformowaniu Spółdzielni o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych, osobie korzystającej z lokalu mieszkalnego przysługiwać będzie zwrot opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za okres od miesiąca, w którym nastąpiła zmiana pod warunkiem uzyskania zwrotu tej opłaty od Urzędu Miasta. W takim przypadku osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest do złożenia do Urzędu Miasta za pośrednictwem Spółdzielni pisma wyjaśniającego konieczność dokonania stosownych korekt w tym zakresie.
6. W przypadku, gdy z powodu naruszenia obowiązku wskazanego w ust. 3 Spółdzielnia zostanie obciążona obowiązkiem uiszczenia podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami, tj. w wysokości jak za odpady komunalne nie zbierane w sposób selektywny, podwyższoną opłatą zostaną obciążone wszystkie osoby korzystające z lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości, w stosunku do której podwyższono opłatę, w sposób proporcjonalny do liczby osób zamieszkujących w lokalu.
7. Osoby korzystające z lokali użytkowych zobowiązane są do informowania Spółdzielni o zapotrzebowaniu w zakresie ilości i pojemności pojemników, w których gromadzone są odpady komunalne powstające w danym lokalu oraz o częstotliwości ich wywozu, a także o wszelkich zmianach w tym zakresie, najpóźniej w ciągu 7 dni od rozpoczęcia korzystania z lokalu lub wystąpienia zmiany.



8. Osoby korzystające z lokali lub innych nieruchomości na podstawie umów najmu, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczają bezpośrednio na rzecz Spółdzielni zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową.

## § 22

### **Koszty podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku Spółdzielni)**

1. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste gruntu są rozliczane odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży
2. Obciążenia lokali mieszkalnych ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali znajdujących się w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powodują wzrost obciążeń Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Od miesiąca następującego po dacie zawarcia aktu przeniesienia odrębnej własności, podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym opłacany jest przez właściciela bezpośrednio do Urzędu Miasta.
5. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, od roku następującego po roku zawarcia aktu przeniesienia odrębnej własności.

## **IV. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI**

### § 23

#### **Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni zalicza się:**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej administracji.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni (poza mieniem określonym w pkt.1).

### § 24

#### **Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania.**

1. Jako nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie administracji, traktuje się grunty Spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, z wyłączeniem terenu wyodrębnionego pod garaże Spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla.  
Są to w szczególności:
  - a) chodniki, ciągi pieszo jezdne,
  - b) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
  - c) oświetlenie terenów i ulic,
  - d) mała architektura i tereny zielone,

- e) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
- 2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie administracji zalicza się w szczególności:
  - a) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym: utrzymanie czystości i zieleni, drobne naprawy, przeglądy techniczne, energia elektryczna-oświetlenie osiedla,
  - b) podatek od nieruchomości,
  - c) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - d) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
- 3. Na potrzeby prowadzenia ewidencji dokonuje się podziału kosztów, na usytuowane w danej administracji lokale mieszkalne, użytkowe i dzierżawę gruntów, proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej.

## § 25

### **Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego**

- 1. Ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia Spółdzielni (nie przeznaczonego do wspólnego korzystania) dokonuje się z podziałem na pawilony, w których powstają. Podziału kosztów na poszczególne lokale w tych pawilonach i dzierżawione w ich obrębie grunty, dokonuje się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej.
- 2. Rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, poza mieniem określonym w § 25, w części nie pokrytej z działalności uzyskanej na tym mieniu, dokonuje się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych członków Spółdzielni we wszystkich nieruchomościach całej Spółdzielni.

## **VI. KOSZTY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPOŁECZNO – KULTURALNĄ**

### § 26

- 1. Zakres prowadzenia działalności społeczno - kulturalnej, zasady rozliczania kosztów tej działalności oraz ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa odrębny Regulamin.
- 2. Kalkulacji opłat, o których mowa w § 3 ust.1, na pokrycie części kosztów działalności społeczno - kulturalnej, dokonuje się w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Wniesione opłaty nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

## **VII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

### § 27

- 1. Na podstawie uchwalonego planu rzeczowo-finansowego na dany rok podejmowana jest uchwała przez Radę Nadzorczą o wysokości opłat za użytkowanie lokali.
- 2. Wysokość miesięcznych opłat za używanie lokali ustala Zarząd na podstawie kosztów przewidzianych do poniesienia w danym roku, z uwzględnieniem zasad ich rozliczania i kalkulacji określonych niniejszym Regulaminem. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonuje się korekty planu rzeczowo-

finansowego oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.

3. Wysokość miesięcznych opłat za używanie lokali może być zwiększona, o ile wynika to z wyższych kosztów przypadających na lokal lub jego część.
4. Opłaty za użytkowanie lokali winny być dokonywane do końca każdego miesiąca. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
5. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

## § 28

1. Za opłaty, o których mowa w § 29 niniejszego regulaminu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, a także nie będącymi członkami właścicielami lokali lub osobami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. W przypadku przeniesienia przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności, obowiązek uiszczania opłat należnych od właściciela lokalu powstaje z pierwszym dniem miesiąca następującego po dacie wpisu prawa do księgi wieczystej. Jednak opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu właściciel wnosi do Spółdzielni do końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności. Obowiązek uiszczania opłat, w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustaje z dniem, opuszczenia lokalu przez członka (osobę uprawnioną) i zamieszkujące w tym lokalu osoby oraz przekazania Spółdzielni opróżnionego lokalu. W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, obowiązek uiszczania opłat ustaje miesiąca następnego po zawarciu umowy zbycia prawa chyba, że karta obliczeniowa stanowi inaczej.
4. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat.
5. Za korzystanie z oświetlenia komórki piwnicznej użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę ryczałtową. Ustalenie wysokości stawki następuje na dzień ustalania opłat za eksploatację lokali.
6. Opłaty za korzystanie z pomieszczeń gospodarczych i lokali użytkowych wbudowanych na nieruchomości wspólnej oraz za dzierżawę części wspólnych (np. elewacje, grunt), stanowiące pożytki dla tej nieruchomości, wnoszone są przez użytkowników na podstawie odrębnych umów lub porozumień.
7. Wysokość opłat, o których mowa w pkt 5 i 6 ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 29

1. O zmianie wysokości opłat Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany pisemnie powiadomić członków Spółdzielni oraz niebędących członkami właścicieli lokali i osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali:
  - a) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – w przypadku opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
  - b) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin – w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności zużycia gazu, centralnego ogrzewania, wody, odprowadzonych ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi.

2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia dokonuje poprzez złożenie pisma w oddawczej skrzynce pocztowej.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie osób, o których mowa w pkt.1, przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni - z wyjątkiem opłat niezależnych, które winny być wnoszone w nowej wysokości.

### § 30

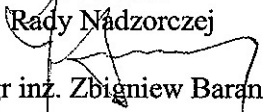
1. Osoby, które utraciły przysługujące im spółdzielcze prawo do lokalu, obowiązane są do wnoszenia co miesiąc odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu. Wysokość tego odszkodowania określa Zarząd Spółdzielni.
2. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu i opłaty związane z eksploatacją lokalu według zasad i w wysokości określonej w umowie najmu.


### § 31


W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

### § 32

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą <sup>22</sup>...../VII/2017 Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 31.07.2017 r. z mocą obowiązywania od dnia 1.07.2017 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości oraz ustalenie opłat za używanie lokali w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi” uchwalony Uchwałą 31/V/2014 r. z dnia 26.05.2014 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
mgr inż. Zbigniew Baran

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej  
  
Krystyna Piwowarczyk

  
RADCA PRAWNY  
mgr Adam Koch



Uchwała nr 22 /VII/2017

**Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Czeladzi z dnia 31.07.2017 roku.**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali.

Na podstawie art. 46 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 21 z późniejszymi zmianami) oraz § 23 ust.1 pkt.24 Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi

**Rada Nadzorcza  
uchwala:**

**§ 1**

Zatwierdzić Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali, o treści jak w załączniku do niniejszej uchwały.

**§2**

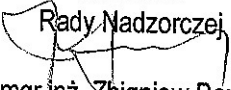
Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości oraz ustalenie opłat za używanie lokali w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi” uchwalony Uchwałą 31/V/2014 r. z dnia 26.05.2014 r.

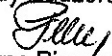
**§3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.07.2017 r.

**§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
mgr inż. Zbigniew Baran

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej  
  
Krystyna Piwowarczyk

  
RADCA PRAWNY

mgr Adam Koch