

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**  
**I USTALANIA OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z LOKALI W OSTROWIECKIEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

---

## **I. PODSTAWA PRAWNA**

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.).
3. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2028 z późn.zm.).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022r. poz. 172 z późn.zm.).
5. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późn.zm.).
6. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2019r, poz. 1170 r. z późn.zm.).
7. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 888 z późn.zm.).
8. Statut Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 1.

1. W skład zasobów mieszkaniowych wchodzi:
  - a) nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi,
  - b) nieruchomości zabudowane budynkami garażami,
  - c) nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych nieruchomościach,
  - d) nieruchomości pozostające mieniem Spółdzielni.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi polegająca na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe ma na celu w szczególności:
  - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
  - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - c) zapewnienie właściwej gospodarki mediami,
  - d) bieżące administrowanie nieruchomością,
  - e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - a) Koszty utrzymania i eksploatacji lokali spółdzielczych lub lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, w tym:
    - koszty eksploatacji podstawowej
    - koszty utrzymania dźwigów
    - koszty podatku od nieruchomości

- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów
  - b) Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielczego nie przeznaczonego do wyodrębnienia, na którym nie są ustanowione spółdzielcze prawa do lokali lub lokale w najmie, w tym:
    - koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania
    - koszty podatku od nieruchomości
    - koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu
  - c) Koszty odpisu na fundusz na remonty
  - d) Koszty utrzymania działalności społeczno-kulturalnej
  - e) Pozostałe koszty i przychody operacyjne i finansowe oraz ewentualny niedobór z roku poprzedniego.
  - f) Koszty dostawy mediów do lokali, w tym:
    - dostawa energii cieplnej do ogrzania lokali
    - dostawa energii cieplnej do podgrzania wody
    - dostawa wody i odprowadzanie ścieków
    - wywóz nieczystości stałych.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości wg zasad wynikających z niniejszego Regulaminu (za wyjątkiem kosztów określonych w § 1 ust. 3 pkt. d, e, f - z wyłączeniem wywozu nieczystości stałych). Jeżeli w nieruchomości występują lokale o innym przeznaczeniu, podziału kosztów pomiędzy poszczególne typy lokali dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali (z wyjątkiem kosztów określonych w § 1 ust. 3 pkt. d i f – z wyłączeniem kosztów dzierżawy pojemników)
5. Podstawą do ustalenia opłat za lokale z tytułu kosztów określonych w ust. 1 pkt. a, b c i d są ustalone roczne plany gospodarczo-finansowe spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a przychodami w zakresie gospodarki określonej w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wynikająca z rozliczenia rocznego, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
6. W wydatkach związanych z działalnością społeczno-kulturalną obowiązani są uczestniczyć członkowie spółdzielni zgodnie z uchwałą Nr 3 ZPCz z listopada 2007r. Osoby nie będące członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

### **III. KOSZTY GZM**

#### § 2.

1. **Koszty eksploatacji podstawowej** obejmują w szczególności koszty:
- energii elektrycznej z liczników zasilających zasoby spółdzielni
  - utrzymania czystości na nieruchomościach - budynki i tereny
  - konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego
  - konserwacji zieleni
  - ubezpieczenia budynków od następstw zdarzeń losowych i innych
  - ogólne (zarządu i administrowania) spółdzielni

- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - inne koszty obciążające zasób lokalowy spółdzielni.
2. Powyższe koszty ustalane są na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i naliczane proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu.
  3. Przez powierzchnię lokalu rozumie się powierzchnię użytkową lokalu. Jeżeli w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności występuje pomieszczenie przynależne - wówczas powierzchnia użytkowa lokalu powiększana jest o powierzchnię pomieszczenia przynależnego.
  4. Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni następuje w oparciu o art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Tak ustalona wysokość kosztów ogólnych w poszczególnych działalnościach odnoszona jest na poszczególne nieruchomości w podziale na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali.

### § 3.

1. **Koszty utrzymania dźwigów osobowych** obejmują koszty:
  - energii elektrycznej zużytej przez urządzenia dźwigowe
  - konserwacji urządzeń dźwigowych
  - opłaty za dozór techniczny dźwigów
  - ubezpieczenia dźwigów

Koszty remontów dźwigów finansowane są funduszem na remonty spółdzielni.

2. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych w danej nieruchomości rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne poprzez podzielenie kwoty kosztów przez liczbę osób zamieszkałych w danej nieruchomości pomniejszonej o liczbę mieszkańców parterów oraz 50% liczby mieszkańców pierwszego piętra. Mieszkańcy lokali położonych na I piętrach wnoszą 50% opłaty przypadającej na 1 osobę. Lokale położone na parterach nie są obciążane kosztami utrzymania dźwigów.

### § 4.

1. **Uiszczany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości** (od gruntów i budynków) ewidencjonowany jest: od gruntu - proporcjonalnie do powierzchni gruntu; od budynku - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku, i rozliczany jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem od gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Podatek od budynku rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Opłata obciąża wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4 i 5.

## § 5.

1. **Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu** są ewidencjonowane proporcjonalnie do powierzchni gruntu i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeżeli charakter użytkowania lokalu powoduje zmniejszenie lub zwiększenie obciążeń Spółdzielni tymi opłatami, to odpowiednio obniża się lub zwiększa obciążenie danego lokalu.
3. Opłata obciąża wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4 i 5.

## § 6.

1. **Pod pojęciem mienia spółdzielni** rozumie się wszystkie nieruchomości, obiekty budowlane i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, a także: ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki parkingowe, chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parki, boiska, infrastruktura techniczna.
2. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni ewidencjonowane są odrębnie.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni zalicza się w szczególności następujące koszty:
  - podatek od nieruchomości,
  - opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni,
  - koszty napraw, przeglądów wynikających z prawa budowlanego i odpisów na remonty,
  - energię elektryczną, gaz,
  - koszty ogólne Spółdzielni i obsługi administracyjnej,
  - koszty utrzymania działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Koszty ogólne Spółdzielni rozliczane są w sposób określony w § 2 ust. 4.
5. Pod pojęciem mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania rozumie się w szczególności: ulice wewnętrzne osiedli, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, zatoki postojowe, parki, boiska, mała architektura, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
6. Koszty mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania ewidencjonowane są odrębnie dla danej grupy nieruchomości w danym osiedlu, dla którego to mienie jest przeznaczone, i obejmują w szczególności: podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty utrzymania czystości i konserwacji terenów zielonych, koszty napraw, przeglądów wynikających z prawa budowlanego, energię elektryczną, koszty administracyjne.

## § 7.

1. Użytkownicy lokali uczestniczą w kosztach remontów poprzez wnoszenie odpisu na fundusz na remonty.
2. Stawki opłat na fundusz na remonty zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą i mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości i rodzajów lokali w danej nieruchomości, stanowiących zasób spółdzielni.

3. W ramach ustalonych opłat na fundusz na remonty mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. remont elewacji, remont dźwigów, wymianę podłóży w których występuje ksylomit, remont sieci ciepłej, remont wewnętrznej instalacji gazowej, remont instalacji p.poż. w budynkach wysokich).

#### § 8.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

- energii ciepłej zużytej na ogrzanie lokalu,
- energii ciepłej zużytej do podgrzania wody,
- wody zimnej liczonej łącznie z wodą użytą jako woda ciepła oraz kanalizacji,
- wywozu nieczystości stałych z nieruchomości.

#### § 9.

1. **Koszty dostawy energii ciepłej na cele ogrzewania lokali i podgrzania** wody są rozliczane zgodnie z obowiązującym odrębnym regulaminem rozliczania tych kosztów.

#### § 10.

1. **Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków** ustalone są odrębnie dla każdego budynku wg wskazań wodomierzy głównych mierzących zużycie wody zimnej.
2. Jeżeli w budynku z jednego wodomierza opomiarowane są lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych ustala się po odjęciu kosztów przypadających na lokale o innym przeznaczeniu, ustalonych w oparciu o odczyty wodomierzy w tych lokalach a w przypadku ich braku - w oparciu o przeciętne normy zużycia wody określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury. Indywidualne wodomierze wody zimnej są podzielnikami kosztów dostawy wody do wodomierza głównego. Wodomierze zakładane przez spółdzielnię stanowią jej własność.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen za wodę i ścieki i ilości zużytej wody (zimnej i zimnej do podgrzania) i odprowadzonych ścieków przyjmując, że 1 m<sup>3</sup> zużytej wody odpowiada 1 m<sup>3</sup> odprowadzonych ścieków.
4. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca:
  - a) wg ilości m<sup>3</sup> wody i kanalizacji na lokal, jeżeli lokal wyposażony jest w wodomierze indywidualne, wynikającej z przeciętnego rocznego zużycia wody w danym lokalu,
  - b) wg ilości m<sup>3</sup> wody i kanalizacji przypadającej na osobę zamieszkałą w lokalu, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierze indywidualne, wynikającej z różnicy zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym pomiędzy zużyciem na całym budynku i sumą zużycia wykazanego na wodomierzach indywidualnych, nie mniej niż 6 m<sup>3</sup> /osobę i nie więcej niż 15 m<sup>3</sup> /osobę.
5. Naliczone zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w okresach kwartalnych. Rozliczenia dostarczane będą użytkownikowi lokalu w terminie do 30 dnia po zakończeniu każdego kwartału:

- a) w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze - na podstawie faktycznego zużycia wody wynikającego z odczytu wodomierzy indywidualnych,
  - b) jeżeli w budynku występują lokale nie wyposażone w wodomierze indywidualne - różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego budynku (po odjęciu wody zużytej przez lokale o innym przeznaczeniu w budynku) a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach rozliczana jest na te lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, nie mniej niż  $6 \text{ m}^3/\text{osobę}$  i nie więcej niż  $15 \text{ m}^3/\text{osobę}$ ,
  - c) różnica pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ilości wody przypadającej na lokale nieopomiarowane rozliczana jest proporcjonalnie do odczytów wodomierzy indywidualnych i ilości wody przypadającej na lokale nieopomiarowane.
6. Podczas dokonywania odczytów wodomierzy przez pracownika spółdzielni - zobowiązany jest on również do sprawdzenia prawidłowości podłączeń wszystkich odbiorników wody a użytkownik zobowiązuje się do umożliwienia sprawdzenia funkcjonowania tych urządzeń.
  7. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierza użytkownik lokalu obciążany jest tak, jak gdyby naliczone zaliczki były równe faktycznemu zużyciu wody.
  8. W przypadku:
    - nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza
    - naruszenia lub zerwania plomby na wodomierzu
    - dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza co uniemożliwia stwierdzenie faktycznego zużycia wody
    - ujawnienia nielegalnego poboru wody
    - uniemożliwienia wymiany wodomierzy w ramach legalizacji
    - nieudostępnienia mieszkania w celu kontroli sprawności działania wodomierzy
    - ingerencji w prawidłowość wskazań wodomierzyzużycie wody w lokalu, do czasu usunięcia nieprawidłowości, w okresie rozliczeniowym ustalone zostanie jak dla lokalu nieopomiarowanego tj. w ilości  $15 \text{ m}^3/\text{osobę}$  miesięcznie. Ponowne rozliczenie lokalu wg wskazań wodomierzy rozpocznie się w pierwszym dniu miesiąca następującego po miesiącu, w którym usunięto nieprawidłowość.
  9. Jeżeli warunki techniczne uniemożliwiają rozliczenie zużycia wody w obrębie jednego węzła - dopuszcza się dokonanie rozliczenia za wodę w obrębie całego osiedla.
  10. W przypadku przejściowej niesprawności wodomierzy, zużycie wody w lokalu ustalone zostanie na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza.
  11. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
    - użytkowanie wodomierza zgodnie z jego przeznaczeniem
    - udostępnianie mieszkania lub lokalu użytkowego w celu dokonania odczytu, sprawdzenia, wymiany wodomierzy - na każde wezwanie Spółdzielni
    - natychmiastowe zgłaszanie stwierdzenia uszkodzenia lub niesprawności wodomierzy
    - nie naruszanie plomb na wodomierzach
    - nie dokonywanie samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierzy.
  12. Rozliczenie za wodę i ścieki dokonane będzie na aktualnego użytkownika lokalu. W przypadku zmiany użytkownika lokalu – wzajemne zobowiązania z tytułu nadpłaty lub niedopłaty z tego tytułu, strony (poprzedni użytkownik – aktualny użytkownik) regulują między sobą.

## § 11.

1. **Koszty wywozu nieczystości stałych** obejmują opłaty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Gmin oraz opłaty na rzecz odbiorcy odpadów (w tym za dzierżawę pojemników).
2. Rozliczenia kosztów wywozu nieczystości stałych dokonuje się w sposób następujący:
  - a) dla lokali mieszkalnych
    - za gospodarowanie odpadami - według ilości osób zamieszkałych w lokalach w danej nieruchomości w oparciu o zatwierdzone przez Gminy stawki opłat na 1 osobę lub gospodarstwo domowe.
    - za dzierżawę pojemników - według powierzchni użytkowej lokali.
  - b) dla lokali o innym przeznaczeniu - na podstawie normy wywozu nieczystości, wynikającej z umowy z odbiorcą i ceny 1 m<sup>3</sup> odpadów, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu.

## § 12.

Różnicę wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy mediów do lokalu rozlicza się:

- w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki są większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) - nadpłacona kwota zostaje zwrócona w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie na poczet opłat za lokal,
- w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki są mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) - użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować niedopłatę do końca następnego miesiąca po dacie otrzymania rozliczenia.

Od nieterminowej wpłaty spółdzielnia ma prawo naliczyć odsetki w ustawowej wysokości. Na wniosek mieszkańca Zarząd OSM może rozłożyć niedopłatę na raty.

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

## § 13.

1. Osoby posiadające i/lub użytkujące lokale w zasobach mieszkaniowych uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości przez uiszczanie na rzecz Spółdzielni opłat, o ile koszty te nie są pokrywane przez nich w ramach bezpośrednich rozliczeń z Gminą w zakresie podatków i opłat lokalnych lub z dostawcami usług, w oparciu o zawarte stosowne umowy indywidualne.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu. Osoby te uiszczają opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Czynsz najmu i inne opłaty wnoszone przez najemców oraz odszkodowanie wnoszone za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, powinny zapewnić pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

#### § 14.

1. Koszty eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz na remonty, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i energii elektrycznej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki i ubikacje, pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic - za wyjątkiem określonym w § 2 ust. 3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
4. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, 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.
6. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
7. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
8. Jako powierzchnię użytkową mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przyjmuje się



powierzchnię wyliczoną do ustalenia wkładu budowlanego lub mieszkalnego w oparciu o dokumentację techniczną.

#### § 15.

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

### **V. INNE OPŁATY WNOSZONE W RAMACH WPLAT ZA LOKALE**

#### § 16.

1. Użytkownicy lokali obciążonych spłatą kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali, uczestniczą w spłacie tych kredytów wraz z odsetkami przez wnoszenie opłat, których wysokość określają odrębne przepisy.
2. Lokale położone w nieruchomościach dla których Spółdzielnia dokonała nabycia i/lub wykupu gruntu (zmiany użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu) obciąża zwrot nakładów poczynionych na ten cel.
3. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach prowadzonej przez nią działalności społeczno-wychowawczej przez wnoszenie opłat w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

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

#### § 17.

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz na remonty, dźwigów, pomieszczeń dodatkowych, światła w piwnicy oraz garaży ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, możliwa jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości pozostających mieniem Spółdzielni pokrywane są przychodami z tego mienia.
4. Rada Nadzorcza zatwierdza również normatywy: wywozu nieczystości stałych, wody i odprowadzenia ścieków przypadających na osobę w lokalach nie wyposażonych w wodomierze oraz wysokość opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę na podstawie kalkulacji uwzględniającej koszty przewidywane do poniesienia w całym okresie rozliczeniowym .
5. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcami oraz osobami korzystającymi z lokalu bez tytułu prawnego, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
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. W przypadku zbycia lokalu lub prawa do niego, strony mogą w pisemnym zgodnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni określić termin przejęcia obowiązku wnoszenia opłat przez nabywcę inny, niż określony w akcie notarialnym termin wydania lokalu.
8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego, potwierdzonego protokołem, przejęcia lokalu przez Spółdzielnię. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie, nie później niż na 30 dni, przed tą datą.
9. Opłaty za używanie lokali wnoszą użytkownicy co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
10. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
11. W uzasadnionych przypadkach na prośbę członka Spółdzielni może częściowo lub całkowicie odstąpić od dochodzenia odsetek. Decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd.
12. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, zawiadomienie następuje co najmniej 14 dni przed terminem do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
13. Jeżeli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składników tych można na wniosek głównego użytkownika nie naliczać od osób czasowo przebywających poza miejscem zamieszkania, jeśli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące, pod warunkiem zgłoszenia tego faktu Spółdzielni.
14. Zwolnienia od opłat następować będą na podstawie oświadczenia głównego użytkownika lokalu i na jego pisemny wniosek.
15. Obowiązek zgłaszania, w formie pisemnego oświadczenia, zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na głównym użytkowniku. Spółdzielnia ma prawo weryfikowania danych o ilości zamieszkałych osób, poprzez ich porównanie z danymi statystycznymi uzyskanymi od organu prowadzącego ewidencję ludności
16. W przypadku indywidualnej zmiany dotyczącej ilości osób, ilości wody, statusu lokalu lub członkostwa, zmiany wysokości opłat dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu w którym zaistniał fakt uzasadniający taką zmianę.

## **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 18.

1. Przychody spółdzielni z części wspólnej nieruchomości z chwilą wyodrębnienia się pierwszego lokalu w tej nieruchomości stają się pożytkami. Pożytki ewidencjonowane są w pełnej wysokości na danej nieruchomości i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo do uczestniczenia w przychodach spółdzielni z własnej działalności gospodarczej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczać na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni uzyskują tylko pożytki z części wspólnej nieruchomości.

### § 19.

1. Opłaty za lokale w najmie, bez względu na charakter lokalu, najemcy uiszczają w czynszu najmu w wysokości ustalonej w umowach najmu.
2. Osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami uiszczają opłatę za korzystanie z lokalu w pełnej wysokości ponoszonych przez spółdzielnię kosztów na ten lokal. Osoby te nie mają prawa do uczestniczenia w przychodach spółdzielni uzyskiwanych z jej działalności (dochody z najmu lokali spółdzielni i inne dochody).
3. Osoby zajmujące lokale spółdzielni bez tytułu prawnego do lokalu ponoszą pełne koszty utrzymania tego lokalu przez spółdzielnię bez pomniejszania o uzyskiwane dochody spółdzielni wynikające z jej działalności, jako odszkodowanie za zajmowanie lokalu.

*Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą OSM w dniu 18.05.2022r. uchwałą Nr 30/2022 z mocą obowiązującą od dnia 01.07.2022r.*

*Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za korzystanie z lokali w Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 52/2011 z dnia 20.10.2011 r. z późniejszymi aneksami.*