

# **REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

## **Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalenia opłat za używanie lokali w RSM „Motor”**

### **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- 1.1. Celem rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali.
- 1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obejmują:
- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
  - 2) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3) konserwację zasobów,
  - 4) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - 5) wywóz odpadów komunalnych,
  - 6) konserwację gniazd telewizji kablowej,
  - 7) konserwację domofonów,
  - 8) podatek od nieruchomości,
  - 9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 10) koszty ogólnego zarządzania,
  - 11) ubezpieczenie majątku,
  - 12) energię elektryczną piwnic, pomieszczeń ogólnego użytku i napędu urządzeń technicznych,
  - 13) zużycie gazu (zbiorcze liczniki gazowe),
  - 14) energię ciepłą,
  - 15) abonament za wodomierz główny,
  - 16) opłaty za sprzątnięcie klatek schodowych, poszczególnych kondygnacji w budynkach średniowysokich w przypadku zlecenia tej usługi firmie z zewnątrz zgodnie z wnioskiem większości mieszkańców posiadających prawo do lokalu,
  - 17) inne opłaty wnoszone ratalnie lub okresowo za wykonane usługi w danej nieruchomości, np.: za montaż podliczników, wodomierzy, domofonów, podzielników, za odczyt wodomierzy i inne na wniosek Rady Osiedla.

- 18) konserwację monitoringu – zgodnie z § 3 regulaminu określającego zasady wykonania i funkcjonowania monitoringu budynków i terenów ogólnego użytku,
- 19) opłata za sprzątanie parterów w budynkach średniowysokich,
- 20) działalność kulturalno-sportowa,
- 21) techniczne przeglądy okresowe garaży określone przepisami prawa budowlanego,
- 22) opłata wodna wynikająca z prawa wodnego dotycząca garaży,
- 23) koszty konserwacji dźwigów i hydroforni rozliczane dla nieruchomości lub budynków w ramach nieruchomości, których dotyczą,
- 24) koszty konserwacji kotłowni gazowej rozliczane dla nieruchomości lub budynków w ramach nieruchomości, których dotyczą,

1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Na wniosek Rady Osiedla przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej możliwe jest ewidencjonowanie i rozliczanie części bądź całości kosztów na poszczególne budynki danej nieruchomości.

1.4. Podstawą naliczenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu rzeczowo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni. Każda zmiana wysokości opłat winna być pisemnie uzasadniona.

1.5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Możliwe jest również jednorazowe lub w ratach rozliczenie tej różnicy z mieszkańcami danej nieruchomości lub zagospodarowanie w całości lub części zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

#### 1.6. **Jednostki rozliczeniowe.**

1.6.1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże). Jednostka ta ma zastosowanie również dla lokali z przeniesioną odrębną

własnością i obowiązuje do czasu przeniesienia przez Spółdzielnię odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości,

- 2) m<sup>3</sup> zużycia wody w lokalach opomiarowanych,
- 3) osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym,
- 4) lokal mieszkalny lub garaż (opłaty, np. za domofon, abonament za wodomierz główny, za sprząatanie klatek schodowych, kondygnacji, parterów w budynkach średniowysokich, przeglądy garaży),
- 5) kWh przy rozliczeniu zużycia energii elektrycznej w garażach,
- 6) urządzenie pomiarowe – wodomierz zimnej lub ciepłej wody (opłata za odczyty wodomierzy radiowych).

1.6.2 Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika łącznie z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic.

1.6.3 Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych wraz z częścią zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne, związane z funkcją danego lokalu, jest również powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych, np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne, należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

1.6.4 Przy ustalaniu powierzchni lokali nowobudowanych przyjmuje się wymiary na wysokości 1m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji zaokrąglając je z dokładnością do 0,10 m<sup>2</sup>. Do powierzchni lokalu 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. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do jego powierzchni użytkowej 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 %.

1.6.5 Powierzchnię użytkową mieszkań, garaży i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się wg uchwał Zarządu.

- 1.6.6 Do rozliczania kosztów, dla których kryterium stanowią osoby, przyjmuje się ilość osób w danym lokalu wynikającą z „oświadczenia o ilości zamieszkujących osób” złożonego w administracji osiedla przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub pełnomocnika ustanowionego notarialnie. W przypadku braku złożenia oświadczenia do rozliczenia kosztów przyjmuje się ilość osób wyliczoną w oparciu o zużycie zimnej wody wg wodomierzy w danym lokalu mieszkalnym i średniego zużycia wody na osobę w Spółdzielni.
- 1.6.7 Urządzenie pomiarowe – wodomierz zimnej lub ciepłej wody musi posiadać atest, plombę, legalizację, być zamontowane przez Spółdzielnię lub na jej zlecenie. Dana nieruchomość powinna posiadać jednakowe wodomierze.
- 1.6.8 Do obowiązków Spółdzielni należy prowadzenie ewidencji wodomierzy, nadzorowanie założonych plomb, informowanie o upływie terminów legalizacji.

## **2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI i UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.**

### **2.1. Obsługa eksploatacyjna nieruchomości.**

- 2.1.1. Obsługa eksploatacyjna nieruchomości obejmuje:
- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynku,
  - 2) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
  - 3) ubezpieczenie majątku Spółdzielni służącego administracji danego osiedla, tj. budynku i wyposażenia, sprzętu, środki transportu, itp.,
  - 4) wynagrodzenia pracowników administracji poszczególnych osiedli związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą,
  - 5) utrzymanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania,
  - 6) koszty utrzymania mienia Spółdzielni,
  - 7) koszty działalności społeczno-wychowawczej,
  - 8) koszty nieprzewidziane, które nie mogą być zaliczane do pozycji wymienionych w pkt 1.2. ppkt od 2 do 20.
- 2.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest

możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

- 2.1.3. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych na warunkach spółdzielczego prawa własnościowego lub odrębnej własności kosztami eksploatacji (po wyłączeniu kosztów eksploatacji przypadających na lokale wynajmowane) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali. W przypadku garaży obciążenie z tytułu kosztów eksploatacji stanowić będzie 35 % kosztów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą dla 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych (dotyczy pkt 1.2. ppkt 1).
- 2.1.4. Koszty eksploatacji dotyczące lokali użytkowych wynajmowanych ustala Rada Nadzorcza w rocznych planach finansowych. Koszty odnosi się do powierzchni użytkowej w/w lokali. Rozliczenie podatkowe dokonywane jest zgodnie z postanowieniami art. 15 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

## **2.2 Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.**

- 2.2.1 Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych odpisami na fundusz remontowy lokali mieszkalnych są ustalane wg stawek w zł/m<sup>2</sup> uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zróżnicowanych dla poszczególnych nieruchomości lub zespołów nieruchomości w ramach osiedla. Odpisy dokonywane są w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od lokali mieszkalnych.
- 2.2.2 Obciążenia poszczególnych garaży odpisami na fundusz remontowy garaży są ustalane wg stawek w zł/m<sup>2</sup> uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na podstawie rocznych planów remontowych dla poszczególnych nieruchomości garażowych lub zespołów garażowych w ramach nieruchomości. Odpisy dokonywane są w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od garaży.
- 2.2.3 Dla lokali użytkowych własnościowych wysokość stawki w zł/m<sup>2</sup> na remonty jest określana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na podstawie rocznych planów remontowych. Odpisy dokonywane są w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od lokali użytkowych własnościowych i z prawem odrębnej własności. Koszty lokali użytkowych w najmie obciążane są rzeczywistymi kosztami realizacji robót remontowych wynikających z dokumentów źródłowych, a wykonanych na podstawie planów remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

2.2.4 W ramach ustalonych odpisów na fundusz remontowy lokali mieszkalnych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (m. in. docieplenie budynków, wymiana elewacji z płyt azbestowo-cementowych i blach trapezowych itp.).

2.2.5 Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na: fundusz remontowy, pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków.

2.2.6 Gospodarkę funduszem remontowym określa odrębny regulamin.

### **2.3. Konserwacja zasobów.**

2.3.1. Podstawą do określenia obciążeń lokali mieszkalnych i lokali użytkowych są rzeczywiste koszty poniesione przez nieruchomość przeliczone na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2.3.2. Na koszty konserwacji lokali składają się:

- 1) koszty konserwacji: dźwigów, hydroforni, kotłowni gazowej, rozliczane dla nieruchomości lub budynków w ramach nieruchomości, których dotyczą,
- 2) koszty dozoru technicznego, przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej oraz przewodów wentylacyjnych i spalinowych, rozliczane dla nieruchomości lub budynków w ramach nieruchomości, których dotyczą,
- 3) koszty utrzymania terenów zielonych, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych nieruchomości, które objęte są konserwacją w ramach osiedla,
- 4) wynagrodzenia grupy konserwatorów rozliczane proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych nieruchomości, które objęte są konserwacją w ramach osiedla. Koszty zakupu materiałów obciążają nieruchomość, których dotyczą,
- 5) koszty utrzymania grupy konserwatorów c.o. rozliczane proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych nieruchomości lub budynków w ramach nieruchomości, które objęte są konserwacją świadczoną przez tę grupę.

2.3.3. Usługi konserwatorów zakwalifikowane jako usługi remontowe, obciążają fundusz remontowy i nie są odnoszone w koszty konserwacji.

#### 2.4. **Dostawa wody i odprowadzenia ścieków.**

2.4.1. Poszczególne lokale wyposażone w wodomierze obciążane są za zużycie wody i odprowadzanie ścieków na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych - wodomierzy przyjmując zasadę, że ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości zużytej wody.

2.4.2. Lokale nie wyposażone w wodomierze, wyposażone w wodomierze nie spełniające wymogów pkt. 1.6.7. lub posiadające wodomierze zdelegalizowane rozliczane są ryczałtowo w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, chyba, że cała nieruchomość ma zdelegalizowane wodomierze.

2.4.3. Lokale, w których mieszkańcy nie udostępnili wodomierzy do odczytu bądź nie podali odczytu po raz czwarty z kolei, obciążane są od następnego kwartału tak jak lokale nie posiadające wodomierzy - ryczałtowo.

2.4.4. Koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków w ramach nieruchomości lub budynków w ramach nieruchomości, do rozliczenia z mieszkańcami pomniejsza się o:

- 1) ilość m<sup>3</sup> wody zużytej dla potrzeb lokali użytkowych odnoszonej w ciężar eksploatacji podstawowej tej grupy lokali,
- 2) ilość m<sup>3</sup> wody zużytej w pralniach, opłaconej przez lokatorów korzystających z pralni,
- 3) ilość m<sup>3</sup> wody zużytej przez firmy zewnętrzne dla potrzeb remontowych, opłaconej przez te firmy.

2.4.5. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach, związanych z rozmiarem awarii na instalacjach lub okresową potrzebą korzystania z ujęć zewnętrznych poza budynkiem dla wspólnych celów (np. w okresie suszy podlewanie zieleni lub dla celów bezpieczeństwa pożarowego), odniesienie w koszty eksploatacji wody zużytej na te cele. Decyzję o ilości zużytej wody odniesionej w koszty wspólne każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownika Osiedla, po uzgodnieniu z Radą Osiedla.

2.4.6. Różnicę między ilością zużytej przez mieszkańców wody (określoną na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów) oraz zużycia wynikającego z pkt 2.4.4., a wskazaniem wodomierzy głównych wyrażoną wartościowo, rozlicza się proporcjonalnie do zużytych m<sup>3</sup> wody zimnej i zimnej do podgrzania za okresy, zgodnie z pkt 2.4.7.

- 2.4.7. Rozliczenie kosztów zużycia wody (zimnej i zimnej do podgrzania) w lokalach mieszkalnych i użytkowych następuje wg wskazań wodomierzy indywidualnych w okresach kwartalnych.
- 2.4.8. Osoby, które dokonały samowolnie zdemontowania lub zniszczenia blokady zamontowanej przez Spółdzielnię na wodomierzu ciepłej wody (punkt III.2. Instrukcji windykacji zadłużeń w lokalach mieszkalnych należących do RSM „MOTOR”) obciążane będą jednorazowo kwotą 50,- zł. (słownie: pięćdziesiąt złotych) płatną wraz z opłatą za lokal.
- 2.4.9. Na pisemny wniosek właściciela lokalu mieszkalnego Spółdzielnia może zlecić wykonanie ekspertyzy wodomierza. W przypadku wykazania, że wodomierz spełnia normy, opłatę za wykonanie w/w usługi ponosi jednorazowo wnioskodawca wraz z opłatą za lokal, w przeciwnym przypadku obciążane są koszty eksploatacji danej nieruchomości.
- 2.5. Wywóz odpadów komunalnych.**
- 2.5.1. Wybór metody oraz ustalenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki tej opłaty przyjmuje się w oparciu o aktualną Uchwałę Rady Miasta Lublin .
- 2.5.2. (skreślono)
- 2.5.3. Uchwały Rady Miasta Lublin, dotyczące organizacji nowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi w mieście Lublin, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2013 rok, w związku z nowelizacją ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 391 ze zm.) stanowią obowiązujące akty prawa miejscowego na terenie miasta Lublin.
- 2.5.4. Koszty przypadające na lokale użytkowe rozliczane są proporcjonalnie do ich powierzchni w ramach osiedli.
- 2.5.5. W przypadku, gdy najemca lokalu użytkowego posiada indywidualną umowę na wywóz nieczystości, możliwe jest wyłączenie tego składnika z opłat czynszowych.
- 2.6. Konserwacja gniazd telewizji kablowej.**
- 2.6.1. Koszty utrzymania gniazd telewizji kablowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.



2.6.2. Koszty dostawy sygnału obciążają tylko lokale korzystające z pakietu minimalnego - podstawowego UPC.

## 2.7. **Konserwacja domofonów**

2.7.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.7.2. Obciążanie kosztami utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.

## 2.8. **Podatek od nieruchomości.**

2.8.1. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.8.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży przypadające na daną grupę lokali, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

2.8.3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

## 2.9. **Oplaty za wieczyste użytkowanie gruntów.**

2.9.1. Oplaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.9.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.9.3. Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami 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.

## 2.10 **Koszty ogólnego zarządzania.**

2.10.1. Na koszty ogólnego zarządzania składają się:

- 1) wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w biurze Zarządu Spółdzielni wraz z narzutami,
- 2) utrzymanie nieruchomości wspólnej – budynku biura Zarządu,
- 3) koszty związane z funkcjonowaniem i zarządzaniem majątkiem Spółdzielni.

2.10.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych na warunkach spółdzielczego prawa własnościowego lub odrębnej własności kosztami ogólnego zarządzania (po wyłączeniu kosztów ogólnego zarządzania przypadających na lokale wynajmowane) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali. W przypadku garaży obciążenie z tytułu kosztów ogólnego zarządzania stanowić będzie 35 % kosztów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą dla 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych (dotyczy pkt 1.2. ppkt 10).

2.10.3. Koszty ogólnego zarządzania dotyczące lokali użytkowych wynajmowanych ustala Rada Nadzorczą w rocznych planach finansowych. Koszty odnosi się do powierzchni użytkowej w/w lokali. Rozliczenie podatkowe dokonywane jest zgodnie z postanowieniami art. 15 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

## 2.11. **Ubezpieczenie majątku.**

2.11.1. Ubezpieczenie majątku Spółdzielni rozliczane jest na:

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) garaże,
- 3) lokale usługowe,
- 4) mienie w zarządzie Spółdzielni,
- 5) kluby.

2.11.2. Obciążenia z tytułu majątku rozliczane są na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

## 2.12. **Energia elektryczna.**

2.12.1. Obciążenia lokali mieszkalnych z tytułu dostawy energii elektrycznej zużywanej w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku i napędu urządzeń technicznych rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości lub budynków w ramach nieruchomości których dotyczą.

2.12.2. Zasady rozliczenia energii elektrycznej w garażach określa odrębny regulamin.

### 2.13. **Zużycie gazu.**

2.13.1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak pomiaru w lokalach), koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

2.13.2. Kosztami zużycia gazu obciąża się poszczególne lokale mieszkalne, w których nie jest zamknięty i zaplombowany przez administrację osiedla zawór gazu, proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób. W lokalach, w których zgłoszono zero osób rozliczeniu podlega tylko tzw. opłata stała (abonament i opłata sieciowa stała) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

2.13.3. Rozliczenie indywidualne z użytkownikami następuje w okresach rocznych. Możliwe jest rozliczenie z mieszkańcami jednorazowe za okresy roczne lub ujęcie salda w zaliczce na następny okres rozliczeniowy.

### 2.14. **Energia ciepła.**

2.14.1. Zasady rozliczania energii cieplnej określa odrębny regulamin.

## 3. **USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.**

3.1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości lub budynków w ramach nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty wg zapisów niniejszego regulaminu.

3.1.1. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu, nie niższe jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, a przypadających na dany lokal.

3.2. Miesięczna opłata użytkownika danego lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni jest powiększana o przypadające na 1 m<sup>2</sup> pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni, które przysługują tylko członkom Spółdzielni. Wysokość opłaty obliczana jest na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej za rok ubiegły i uchwalana przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych na następny rok.

- 3.3. W przypadku korzystania przez mieszkańców z pralni pobierana jest dodatkowa opłata za rzeczywiste zużycie wody i gazu.
- 3.4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.
- 3.5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę czynszową.
- 3.6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
  - 3.6.1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z wzajemną zamianą lub sprzedażą koszty rozliczane okresowo tj. koszty mediów oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążają osobę, która posiada prawo do lokalu w dniu dokonania rozliczenia.
  - 3.6.2. W przypadku wystąpienia nadwyżki, w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i naliczonych zaliczek na poczet opłat w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczana na pokrycie zaległości w opłatach bieżących związanych z lokalem, następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które nastąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie mieszkańca, nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat wymagalnych w danym miesiącu.
  - 3.6.3. Użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z dokonywanych przez Spółdzielnię rozliczeń okresowych, tj. kosztów mediów oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- 3.7. Za opłaty, o których mowa w pkt. 3 solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

- 3.8. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub garażu wnosi się co miesiąc do końca miesiąca w kasie Spółdzielni lub do dnia 25 tego miesiąca dla płatności dokonywanej w innej formie niż w kasie Spółdzielni. W przypadku planowanego zbycia lokalu opłaty eksploatacyjne za dany miesiąc powinny być uiszczone przed wydaniem zaświadczenia do notariusza. Opłaty za najem lokali użytkowych wnosi się do 20-go dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię najpóźniej do 10-go faktury. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia, zgodnie ze statutem i regulaminami nalicza odsetki za zwłokę.
- 3.9. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni (pkt 1.2 ppkt 1,2,3,10) Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.  
Opłaty eksploatacyjne za lokale powinny być ustalane raz w roku. Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady jedynie w przypadku istotnych zmian kosztów gospodarki lokalami.
- 3.10. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, lub na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
- 3.11. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek Spółdzielni. Przez datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
- 3.12. Wysokość wszystkich stawek opłat zależnych od Spółdzielni (wymienionych w pkt 1.2 ppkt 1,2,3,10 i 20) oraz zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody uchwała Rada Nadzorcza, natomiast wysokość pozostałych stawek opłat niezależnych ustala Zarząd w oparciu o rzeczywiste koszty.
- 3.13. Wszelką korespondencję dotyczącą lokalu mieszkalnego lub garażu, Spółdzielnia dostarcza do skrzynek pocztowych poszczególnych lokali znajdujących się w budynkach należących do zasobów Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „MOTOR”. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni wnioskujące o wysyłanie korespondencji na inny adres, zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia (wzór oświadczenia stanowi załącznik do niniejszego

regulaminu) i pokrywania raz w roku razem z opłatą za lokal kosztów dostarczenia korespondencji na podany adres zamieszkania. Koszt jednostkowy wysłania korespondencji obejmuje następujące koszty:

- opłata pocztowa wg obowiązującej taryfy Poczty Polskiej
- zakup koperty 0,10 zł/szt.
- opłata manipulacyjna 2,65 zł/szt.

3.13.1. Opłata określona w punkcie 3.13. dotyczy również użytkowników garaży, którzy nie posiadają lokalu mieszkalnego w zasobach RSM „Motor”.

3.14. Szczegółowe unormowania dotyczące użytkowania i naliczania kosztów eksploatacji garaży określa odrębny regulamin.

#### **4. KOSZTY NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH I DZIERŻAWY GRUNTÓW.**

Szczegółowe unormowania dotyczące najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu określa odrębny regulamin.

#### **5. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.**

5.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień pkt 5.2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

5.2. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:

- 1) w odniesieniu do użytkowników – regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie wykonywania napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w RSM „MOTOR”,
- 2) w odniesieniu do najemców – umowa najmu.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

Zofia Zwierzchowska

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

Stanisław Siemionow