

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie

Podstawa prawna:

- Art. 4, 5, 6, 40 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
(tekst jedn. Dz. U. z 2023r., poz. 438 ze zm.),
- Rozdział 9 Statutu PSM „Kolejarz”

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
II.	ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA STAWEK	6
	A. KOSZTY EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI.....	6
	B. WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW.....	8
	C. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI.....	8
	D. ENERGIA ELEKTRYCZNA WSPÓLNEGO ZUŻYCIA.....	9
	E. DOSTAWY GAZU DO BUDYNKÓW OPOMIAROWANYCH LICZNI- KIEM ZBIORCZYM.....	10
	F. EKSPLOATACJA DŹWIGÓW.....	10
	G. KOSZTY DOSTAWY SYGNAŁU I KONSERWACJI INSTALACJI RA- DIOWO-TELEWIZYJNYCH.....	11
	H. KOSZTY UTRZYMANIA DOMOFONÓW.....	11
	I. KOSZTY KONSERWACJI INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWA- NIA I CIEPŁEJ WODY.....	12
	I'. SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH.....	12
	J. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI.....	12
	K. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY.....	13
	L. KOSZTY UTRZYMANIA MIENIA SPÓLDZIELNI.....	14
	M. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZEJ.....	15
	N. KOSZTY WYSYŁANIA KORESPONDENCJI POZA ZASOBY SPÓLDZIELNI	16
III.	SPLATA ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH.....	16
IV.	USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI	16
V.	INNE OPŁATY	20
VI.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	20

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.) przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 2

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za eksploatację i utrzymanie lokali jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą i postanowienia niniejszego regulaminu.

§ 3

Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta: planu gospodarczego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za eksploatację i utrzymanie lokali. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 4

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują :

1) wydatki na utrzymanie nieruchomości tj.:

- a) eksploatację nieruchomości,
- b) użytkowanie wieczyste gruntów,
- c) podatek od nieruchomości,
- d) dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń ogólnodostępnych i urządzeń wspólnych,
- e) dostawę gazu do budynków mieszkalnych opomiarowanych licznikiem zbiorczym,
- f) eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych,
- g) dostarczanie sygnału pakietu podstawowego telewizji kablowej i konserwację instalacji RTV,
- h) konserwację i remonty instalacji domofonowej,
- i) konserwację instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- j) konserwacje własne,
- k) sprzątanie klatek schodowych.

2) wydatki na dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,

3) wydatki na wywóz nieczystości,

4) wydatki na dostawy energii cieplej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,

- 5) odpis na fundusz remontowy,
- 6) wydatki na utrzymanie mienia Spółdzielni,
- 7) wydatki na działalność społeczno-wychowawczą,
- 8) wydatki na wysyłkę korespondencji do osób posiadających lokale w Spółdzielni - podających adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni.

§ 5

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni prowadzona jest z podziałem na osiedla, w rozbiciu na wyodrębnione terytorialnie i gospodarczo nieruchomości, z podziałem na:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe,
 - garaże.
2. W ramach danej nieruchomości koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone są na następujące tytuły prawne:
 - a) własne zasoby mieszkaniowe zajmowane przez członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i najemców,
 - b) powierzone zasoby mieszkaniowe zajmowane przez właścicieli lokali, przyjęte przez Spółdzielnię w zarządzanie i administrowanie.

§ 6

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ramach danej nieruchomości obejmuje:

- 1) koszty utrzymania nieruchomości,
- 2) koszty powstające w lokalach,
- 3) odpis na fundusz remontowy,
- 4) koszty utrzymania mienia spółdzielni,
- 5) koszty działalności społeczno-wychowawczej.

§ 7

Zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody określają odrębne regulaminy.

§ 8

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest :
 - a) m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży uję-

tych w ewidencji zasobów własnych Spółdzielni, dla rozliczania kosztów:

- eksploatacji nieruchomości,
- opłat za użytkowanie wieczyste gruntów,
- podatku od nieruchomości,
- odpisu na fundusz remontowy,
- utrzymania mienia spółdzielni,
- spłaty zobowiązań spółdzielni,
- konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- konserwacji własnych.

b) **osoba** dla rozliczenia kosztów :

- wywozu nieczystości, z zastrzeżeniem ust. 2,
- dostawy gazu do budynków mieszkalnych opomiarowanych licznikiem zbiorczym,
- eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych, z zastrzeżeniem § 19 ust. 3.

c) **lokal** dla rozliczenia kosztów:

- eksploatacji i konserwacji instalacji RTV,
- eksploatacji i konserwacji instalacji domofonowej,
- dostaw energii elektrycznej do pomieszczeń ogólnodostępnych,
- sprzątania klatek schodowych,
- wysyłki korespondencji poza zasoby Spółdzielni.

2. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości w lokalach użytkowych następuje według zasad określonych w umowach cywilnoprawnych pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami. W przypadku braku takich umów jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej tych lokali.

§ 9

1. Przez liczbę osób przyjmowaną do rozliczania kosztów należy rozumieć liczbę osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu.
2. Za osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym uważa się:
 - a) osobę zameldowaną na pobyt stały,
 - b) osobę zameldowaną na pobyt czasowy ponad 2 miesiące,
 - c) osobę przebywającą faktycznie przez okres ponad 1-go miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez administrację Spółdzielni.
3. Gdy lokal mieszkalny według oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu jest niezamieszkały i nie wykazuje osób w nim zameldowanych, opłaty zaliczkowe ustalane od liczby osób na pokrycie zryczałtowanych kosztów zuży-

cia instalacji i urządzeń, gazu, eksploatacji dźwigów będą ustalane w wysokości kosztów przypadających na jedną osobę.

4. Na pisemny wniosek osób uprawnionych zamieszkałych w lokalach usytuowanych w danej klatce schodowej, potwierdzony wywiadem środowiskowym przez administrację osiedla, Spółdzielnia może podejmować decyzje o naliczaniu opłat zaliczkowych i kosztów od osób nie zgłoszonych do naliczania a faktycznie zamieszkujących w danym lokalu.

§ 10

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów podziału i rozliczania kosztów oraz zaliczkowania przychodów na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oblicza się według dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię lub według pomiaru z natury wg zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu 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.
4. 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. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 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 sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych np. piwnic, pomieszczeń składowych, komórek. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

6. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
7. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA STAWEK .

A. KOSZTY EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI

§ 11

Koszty eksploatacji nieruchomości wymienione w § 4 pkt. 1 lit. a obejmują w szczególności wydatki na:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku, w budynkach oraz w otoczeniu budynków;
- 2) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej, związanej z zarządzaniem nieruchomościami oraz posiadaniem mieniem;
- 3) utrzymanie personelu i lokali administracji związanych z bieżącą eksploatacją i konserwacją nieruchomości;
- 4) koszty zarządu ogólnego, związane z zarządzaniem i administrowaniem Spółdzielnią jako całością;
- 5) amortyzację składników majątkowych;
- 6) usługi transportowe;
- 7) usługi pocztowe, telekomunikacyjne, informatyczne i inne;
- 8) koszty zakupów, zaopatrzenia i magazynowania materiałów;
- 9) inne wydatki, które nie mogą być zaliczone do pozycji wymienionych w § 4.

§ 12

1. Koszty eksploatacji nieruchomości – ewidencjonuje się w każdym wydzielonym osiedlu w rozbiciu na nieruchomości, a następnie w ramach nieruchomości rozlicza się je – proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości na:
 - a) lokale stanowiące majątek Spółdzielni (zasoby Spółdzielni),
 - b) lokale wyodrębnione na własność (zasoby powierzone).
2. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji (zaewiden-

cjonowane w ramach osiedla) rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

3. Koszty zarządu ogólnego rozliczane są na całość zasobów Spółdzielni w sposób określony uchwałą Rady Nadzorczej obowiązującą w danym roku.

§ 13

Zasady obciążania lokali kosztami eksploatacji nieruchomości:

1. Obciążenia poszczególnych lokali stanowiących majątek Spółdzielni, kosztami eksploatacji, określa się w wyniku podzielenia kwoty kosztów, ustalonej w ramach danej nieruchomości w sposób opisany w § 12 ust.1 przez łączną ilość m² odpowiadającej im powierzchni użytkowej lokali.
2. Obciążenia poszczególnych lokali wyodrębnionych na własność, kosztami eksploatacji określa się na podstawie ich udziału w nieruchomości.
3. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 14

Zasady ustalania stawek opłat eksploatacyjnych.

1. Osoby zajmujące lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz posiadacze lokali użytkowych i garaży na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji opłaty ustalone na podstawie stawek opłat eksploatacyjnych odpowiadającej udziałowi w nieruchomości, rozliczone na 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Osoby zajmujące lokale mieszkalne, użytkowe i garaże na warunkach najmu na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych wnoszą miesięczne opłaty eksploatacyjne ustalone na podstawie stawek określonych za 1 m² powierzchni użytkowej. Wysokość miesięcznych stawek opłat eksploatacyjnych za 1 m² powierzchni użytkowej jest zróżnicowana i ustalana na podstawie odrębnych przepisów oraz w drodze negocjacji Spółdzielni z najemcami.

3. Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji, miesięczne opłaty eksploatacyjne w wysokości odpowiadającej udziałowi w nieruchomości, rozliczone na 1 m² powierzchni użytkowej.
4. Wysokość miesięcznych stawek opłat eksploatacyjnych na 1 m² powierzchni użytkowej może być zróżnicowana na poszczególne osiedla i nieruchomości - odpowiednio do planowanych i ponoszonych w nich kosztów oraz sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni w danym roku.

B. WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 15

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Podstawą do ustalenia obciążeń lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i dzierżawców terenów kosztami z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali i 1 m² powierzchni terenów dzierżawionych jest kwota opłat za wieczyste użytkowanie gruntów wynikająca z wysokości obciążeń Spółdzielni przez właściwy organ gminy.
3. Stawki opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w poszczególnych nieruchomościach są zróżnicowane i wynikają z wysokości opłat wnoszonych przez Spółdzielnię na rzecz gminy.
4. Nie obciąża się kosztami użytkowania wieczystego gruntów lokali, dla których ustanowiono odrębną własność. Zwolnienie przysługuje od 1-go stycznia następnego roku, po roku w którym dokonano przeniesienia własności lokalu.
5. Opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów są opłatami wyodrębnionymi w miesięcznych opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

C. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 16

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości ewidencjonowany i rozliczany jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2. Podstawą do ustalania obciążeń lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i dzierżawców terenów kosztami z tytułu podatku od nieruchomości w przeliczeniu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali i 1 m² powierzchni terenów dzierżawionych jest kwota podatku od nieruchomości ustalona na podstawie rocznych stawek podatku uchwalonych przez Radę Miasta.
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Nie obciąża się kosztami podatku od nieruchomości lokali, dla których ustanowiono odrębną własność.
5. Opłaty na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości są opłatami wyodrębnionymi w miesięcznych opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

D. ENERGIA ELEKTRYCZNA WSPÓLNEGO ZUŻYCIA

§ 17

- 1) Koszty dostawy energii elektrycznej do pomieszczeń ogólnodostępnych oraz do zasilania urządzeń technicznych ewidencjonowane i rozliczane są w ramach poszczególnych nieruchomości.
- 2) Podstawą ustalania kosztów energii elektrycznej dla nieruchomości jest ilość zużytej energii wskazana w okresie rozliczeniowym przez zainstalowane w budynkach liczniki, aktualna cena za 1 kWh oraz opłaty stałe, pomniejszona o energię zużytą przez ekipy remontowo-usługowe i użytkowników lokali użytkowych wbudowanych.
- 3) Koszty energii elektrycznej rozlicza się z podziałem na lokale stanowiące własność Spółdzielni oraz powierzone w administrowanie, proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
- 4) Na pokrycie kosztów energii elektrycznej Spółdzielnia pobiera miesięczne opłaty w wysokości ustalonej na podstawie szacowanego średniego kosztu zużycia przypadającego na jedno mieszkanie w danej nieruchomości w roku poprzednim oraz aktualnych cen.

E. DOSTAWY GAZU DO BUDYNKÓW OPOMIAROWANYCH

LICZNIKIEM ZBIORCZYM

§ 18

1. Koszty zużycia gazu w budynkach wyposażonych w gazomierz zbiorczy rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku.
2. Podstawą ustalenia kosztów jest ilość zużytego gazu według wskazania gazomierza w danym budynku i aktualna cena 1 m³ gazu oraz opłaty stałe.
3. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami zużycia gazu następuje w wyniku podzielenia kosztów przez liczbę osób zamieszkujących w danym budynku i ustalenia średniego kosztu na 1 osobę.
4. Na pokrycie kosztów zużycia gazu użytkownicy lokali mieszkalnych w budynkach opomiarowanych gazomierzem zbiorczym wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej na podstawie liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, średniego zużycia ilości gazu przypadającego na 1 osobę w danym budynku w roku poprzednim oraz aktualnych cen.

F. EKSPLOATACJA DŹWIGÓW

§ 19

1. Podstawą ustalenia kosztów eksploatacji dźwigów jest ilość dźwigów w danym budynku i aktualne stawki za konserwację dźwigów, bieżących napraw gwarantujących prawidłową eksploatację urządzeń, ubezpieczeń i dozoru technicznego.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów rozliczane są w ramach tych nieruchomości, w których budynki wyposażone są w dźwigi osobowe, z podziałem na lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni oraz powierzone, proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych, następuje w wyniku podzielenia kosztów przypadających na lokale własne Spółdzielni i powierzone, obliczone w sposób określony w ust. 2 przez liczbę osób zamieszkujących te lokale.

4. Na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów:
 - a) właściciele lokali mieszkalnych wnoszą miesięczne opłaty w takiej wysokości jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej, rozliczone na liczbę osób zamieszkujących te lokale,
 - b) osoby zajmujące lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu oraz na podstawie umowy najmu wnoszą opłaty w takiej wysokości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej, rozliczone na liczbę osób zamieszkujących te lokale.

G. KOSZTY DOSTARCZANIA SYGNAŁU I KONSERWACJI INSTALACJI RADIOWO-TELEWIZYJNYCH

§20

1. Koszty dostarczania sygnału pakietu podstawowego telewizji kablowej i konserwacji instalacji wewnątrzbudynkowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty dostarczania sygnału pakietu podstawowego telewizji kablowej i konserwacji instalacji radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale, które korzystają z tych usług.
3. Rezygnacja z usługi pakietu podstawowego odbywa się na pisemny wniosek osoby uprawnionej do lokalu.
4. W przypadku rozwiązania indywidualnie zawartej umowy z operatorem na świadczenie usług telekomunikacyjnych – operator, z którym Spółdzielnia ma zawartą umowę na dostawę pakietu podstawowego – nalicza opłatę w wysokości pakietu podstawowego RTV, do dnia złożenia oświadczenia przez osobę uprawnioną o rezygnacji z usługi.

H. KOSZTY UTRZYMANIA DOMOFONÓW

§21

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

I. KOSZTY KONSERWACJI INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY.

§22

1. Koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

I¹ SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH

§22a

1. Koszty sprzątania klatek schodowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty sprzątania klatek schodowych w danym budynku rozliczane są na poszczególne lokale korzystające z usługi sprzątania.
3. Kosztami sprzątania obciążane są:
 - a) Wszystkie lokale w tych klatkach schodowych, w których na wniosek 50% +1 lokali zamieszkałych przez osoby uprawnione, złożony został wniosek o objęcie taką usługą,
 - b) Wszystkie lokale w osiedlu, jeżeli na częściowym Walnym Zgromadzeniu Członków przegłosowany został wniosek o objęcie sprzątaniem wszystkich klatek w budynkach danego osiedla.
4. Jeżeli 50% +1 lokali zamieszkałych przez osoby uprawnione w danej klatce schodowej złoży wniosek o rezygnacji z usługi sprzątania, to zapis zawarty w ust. 3 lit. b) nie ma zastosowania.
5. Opłata za sprzątanie ustalana jest wg stawki wynikającej z umowy zawartej z firmą świadczącą usługę sprzątania.

J. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

§ 23

1. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonowane i rozliczane są indywidualnie dla każdej nieruchomości.

2. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami ponoszonymi za gospodarowanie odpadami na rzecz Gminy Lublin wg. Uchwały Rady Miasta, która określa metodę ustalania stawek i ich wysokość.
3. Koszty dzierżawy kontenerów na śmieci, wywóz odpadów wielkogabarytowych, wywóz odpadów zielonych przez usługodawców zewnętrznych, obciążają koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości.
4. Najemcy lokali użytkowych uiszczają miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie zawartych umów. Podstawę ustalenia opłaty stanowi aktualna cena wywozu 1 m³ nieczystości dla danego rodzaju działalności gospodarczej.
5. Na pokrycie kosztów wywozu nieczystości osoby uprawnione do lokali mieszkalnych wnoszą miesięczne opłaty w wysokości ustalonej na podstawie liczby osób zamieszkujących w danym lokalu wg oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu i stawki określonej uchwałą RM Lublin.
6. W przypadku złożenia przez osobę uprawnioną do lokalu nieprawdziwych danych w oświadczeniu w sprawie liczby osób zamieszkujących dany lokal lub braku takiego oświadczenia, Zarząd Spółdzielni ma prawo naliczyć opłaty na podstawie faktycznej liczby osób zamieszkałej w lokalu od dnia złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub od dnia powzięcia wiadomości.
7. Wszelkie zmiany opłat dla mieszkańców na podstawie decyzji wydanej przez Gminę Lublin wprowadza Zarząd informując o tym mieszkańców.

K. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 24

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokali oraz najemców lokali mieszkalnych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemców - odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalone według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

3. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
4. Lokale użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię obciążane są kosztami remontów części wspólnych budynku proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej po zakończeniu remontu.

§ 25

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdego budynku ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne budynki powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych budynków.

L. KOSZTY UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 26

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania mienia spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do kosztów utrzymania mienia Spółdzielni zalicza się związane z nim wydatki spółdzielni, określone rodzajowo w § 4 pkt.1 lit. a, b, c, d oraz od pkt. 2 do 4 regulaminu.

§ 27

1. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni dotyczą:
 - a) majątku Spółdzielni związanego z jej funkcjonowaniem jako całością,
 - b) majątku Spółdzielni związanego z danym osiedlem,
 - c) majątku Spółdzielni związanego z daną nieruchomością.
2. Mienie Spółdzielni w szczególności stanowią:
 - a) lokale użytkowe wolnostojące wynajmowane,
 - b) lokale użytkowe wbudowane wynajmowane,
 - c) tereny dzierżawione,
 - d) tereny niezabudowane,
 - e) ciągi pieszo-jezdne,
 - f) place zabaw,
 - g) budowle i urządzenia takie jak: hydrofornie, wymiennikownie,
 - h) utwardzone parkingi i zatoki postojowe.

§ 28

1. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni, związane z jej funkcjonowaniem jako całością ewidencjonowane są w skali całej Spółdzielni.
2. Koszty utrzymania majątku Spółdzielni związanego z danym osiedlem, ewidencjonowane są w skali osiedla.
3. Koszty utrzymania majątku Spółdzielni związanego z daną nieruchomością, ewidencjonowane są w ramach tej nieruchomości.

§ 29

1. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, nie pokryte przychodami z najmu lokali użytkowych, rozlicza się na wszystkie działalności Spółdzielni. Sposób tego rozliczenia określa corocznie Rada Nadzorcza.
2. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni związane z funkcjonowaniem osiedla, w części nie pokrytej przychodami z najmu, rozlicza się na nieruchomości – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.
3. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni związane z funkcjonowaniem danej nieruchomości w części nie pokrytej przychodami z najmu oraz koszty utrzymania mienia Spółdzielni, o których mowa w ust.1 i 2, przypadające na daną nieruchomość - rozlicza się w ramach nieruchomości na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

M. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZEJ

§ 30

1. Kosztami działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obciąża się lokale mieszkalne: na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu oraz lokale wyodrębnione na własność, zajmowane przez członków Spółdzielni i najemców, w ramach osiedla, w którym prowadzona jest tego typu działalność.
2. Wydatki związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, nie pokryte przychodami z dotacji, działalności komercyjnej i innych źródeł, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w ust.1.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

N. KOSZTY WYSYŁANIA KORESPONDENCJI POZA ZASOBY SPÓŁDZIELNI.

1. Koszty wysyłania korespondencji poza zasoby Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie na każdego budynku.
2. Kosztami wysyłania korespondencji obciążane są te osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni, a korespondencja dotycząca tego lokalu wysyłana jest za pośrednictwem operatora pocztowego na adres znajdujący się poza zasobami Spółdzielni.
3. Wysokość opłaty ustalana jest przez Zarząd na podstawie cennika operatora pocztowego obowiązującego w danym roku oraz prognozowanej liczby wysyłek.

III. SPŁATA ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

§ 31

1. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali, dla których takie zobowiązanie zaciągnięto.
2. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami dla tego typu zobowiązań.

IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 32

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale II, może być pomniejszone o:
 - a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadające właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - b) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przypadające członkom Spółdzielni.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej w danym roku, muszą być pokryte opłatami wnoszonymi przez osoby posiadające prawo do lokalu w roku następnym lub kolejnych latach.

§ 33

1. Wysokość opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych: spółdzielczych oraz wyodrębnionych na własność, lokali użytkowych: spółdzielczych oraz wyodrębnionych na własność i garaży spółdzielczych oraz wyodrębnionych na własność a także wszystkich lokali mieszkalnych w najmie, uchwała Rada Nadzorcza.
2. Zmiana opłat w pozycjach niezależnych od Spółdzielni wymienionych w § 4 pkt. 1 lit. od e) do i) i k) oraz pkt. 2,3,4,8 dokonywana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej upoważniającej Zarząd do tych czynności i nie podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

§ 34

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość oraz termin wnoszenia określa umowa najmu.
2. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§ 35

1. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:
 - a) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
 - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków (np. różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w lit. a).
2. Osoba uprawniona do lokalu socjalnego, o ile Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania eksmisji, do czasu dostarczenia jej takiego lokalu opłaca odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłaby obowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny ze Spółdzielnią nie wygasł.

§ 36

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

§ 37

1. Obowiązek wnoszenia opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji osoby uprawnionej, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
3. Jeśli osoba uprawniona zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązana jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 30 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni osoba uprawniona jest obowiązana zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

§ 38

1. Za opłaty, o których mowa w § 32, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 lit. a), ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 39

1. Opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczać ustawowe odsetki za zwłokę.
2. Odsetki za zadłużenia na lokalach mieszkalnych na wniosek Rady Osiedla Zarząd może zmniejszyć, rozłożyć na raty lub w wyjątkowych przypadkach umorzyć. Możliwość ta dotyczy członków Spółdzielni, którzy spłacili w całości zadłużenie i bieżące opłaty eksploatacyjne wnoszą regularnie.
3. Postanowienia ust. 2 nie dotyczą osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

§ 40

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić mieszkańców co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. O zmianie opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Nie uważa się za zmianę wysokości opłat zmiany czynszu wynikającej ze zmiany zaliczki na zimną i ciepłą wodę w wyniku ich rozliczenia.
4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni lub na drodze sądowej.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową wnoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości, natomiast opłaty niezależne od Spółdzielni w zmienionej wysokości.

§ 42

1. Opłaty za eksploatację i utrzymanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni, przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Przez datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Spółdzielni.

V. INNE OPŁATY

§ 43

1. Spółdzielnia od osób uprawnionych do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oprócz miesięcznych opłat za używanie lokali może pobierać następujące opłaty:
 - a) czynsz dzierżawny za umieszczenie na budynku tablic informacyjno-reklamowych z częstotliwością oraz w wysokości wynikającej z umowy zawartej pomiędzy Zarządem Spółdzielni a osobą uprawnioną.
 - b) opłatę za używanie powierzchni dodatkowej lub lokalu dodatkowego tj. części klatek schodowych, korytarzy, strychów, piwnic, wózkowni, pralni, suszarni itp. zgodnie z zawartą umową najmu.
 - c) opłatę za używanie części nieruchomości Spółdzielni z przeznaczeniem na parkingi społeczne w wysokości umożliwiającej pokrycie poniesionych kosztów.
2. Osoby uprawnione korzystające z powierzchni dodatkowej lub lokalu dodatkowego, wymienionego w pkt 1 lit. b) partycypują w pokryciu kosztów m. in. zużycia energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazu, zimnej wody oraz kosztów podgrzania wody wg zasad ustalonych przez Spółdzielnię.
3. Opłaty wymienione w ust. 2 są opłatami miesięcznymi lub okresowymi i pobierane są na podstawie zawartych umów.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 44

1. W stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu stosuje się w szczególności przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2021r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725).
2. Niniejszy regulamin stanowi tekst jednolity i został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w dniu 29 lutego 2024r. Uchwałą Nr 4/2024 z mocą obowiązującą w rozliczeniach kosztów poniesionych od dnia 01.01.2024r.