

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE
W ŚWIĘTOKRZYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KIELCACH

Podstawa prawna: Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003 r., z późniejszymi zmianami), Statut ŚSM - § 48 ust. 1 pkt. 15 oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z eksploatacją i utrzymaniem wyodrębnionych nieruchomości mieszkaniowych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą (budynki i lokale użytkowe oraz dzierżawione grunty) pokrywane są wpływami z działalności i nie są przedmiotem niniejszego regulaminu.

II. Okresy rozliczeniowe kosztów

§ 2.

Okresem rozliczeniowym kosztów GZM jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem:

- kosztów zużycia wody, rozliczanych w okresach półrocznych, kończących się ostatniego dnia danego półrocza (tj.: 30 czerwca i 31 grudnia danego roku).
Zmiana okresu rozliczeniowego może nastąpić w przypadku zmiany ceny za wodę.
- kosztów centralnego ogrzewania, rozliczanych w okresach 12 - miesięcznych, kończących się w miesiącu zakończenia odczytów wskazań podzielników i liczników ciepła.

III. Jednostki rozliczania kosztów

§ 3.

Jednostkami stosowanymi do rozliczenia poszczególnych składników kosztów są:

- 1) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu do rozliczeń kosztów:

- a) eksploatacji i utrzymania części wspólnych danej nieruchomości,
- b) eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania,
- c) eksploatacji garaży,
- d) odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości,
- e) podatku od nieruchomości.

Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego przyjętą do naliczeń opłat czynszowych jest powierzchnia ustalona w projekcie wyodrębnienia własności lokali.

2) Liczba osób zamieszkujących w lokalu (wg informacji zgłoszonej w Spółdzielni) do rozliczeń kosztów:

- a) dostawy wody i odprowadzenia ścieków w mieszkaniach nieopomiarowanych,
- b) dostawy energii cieplnej na potrzeby c.c.w. w mieszkaniach nieopomiarowanych,
- c) wywozu nieczystości stałych.

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zgłoszono żadnej osoby, jako podstawę do rozliczeń ujętych w punkcie 2a i 2b przyjmuje się 1. osobę. Koszty wywozu nieczystości rozlicza się wg zasad ustalonych przez Gminę Kielce.

3) Lokal mieszkalny, do rozliczeń kosztów stałych centralnej ciepłej wody.

4) 1 m³ do rozliczeń kosztów:

- a) zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach opomiarowanych,
- b) zużycia energii cieplnej na potrzeby ccw w lokalach opomiarowanych.

5) GJ (gigadżul), do rozliczeń kosztów zużycia ciepła w lokalach wyposażonych w ciepłomierze.

6) Jednostki umowne, do rozliczeń kosztów zużycia ciepła w lokalach wyposażonych w podzielniki.

IV. Ewidencja kosztów

§ 4.

1. Koszty GZM są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla:

- a) każdej wyodrębnionej nieruchomości mieszkaniowej,
- b) mienia Spółdzielni nie związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą – do wspólnego użytkowania. Wykaz mienia stanowi załącznik nr 2 do regulaminu,
- c) miejsc postojowych na parkingu strzeżonym.

2. W ramach kosztów nieruchomości mieszkaniowych wyodrębnia się:

- a) koszty utrzymania lokali mieszkalnych,
- b) koszty utrzymania garaży,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych.

V. Składniki kosztów GZM

§ 5.

1. Koszty utrzymania lokalu mieszkalnego stanowią:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- b) koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,
- c) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- d) koszty wywozu nieczystości stałych.

2. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych, dla których ustala się odrębne stawki opłat:
 - a) koszty utrzymania dźwigów osobowych dla budynków:
Nałkowskiej 2 i Marszałkowska 73A,
 - b) podatek od nieruchomości (dla mieszkań spółdzielczych),
3. Koszty eksploatacji części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych, których suma stanowi o stawce opłaty eksploatacyjnej:
 - 1) koszty eksploatacji dźwigów osobowych (za wyjątkiem Z. Nałkowskiej 2 i Marszałkowska 73A),
 - 2) koszty utrzymania domofonów,
 - 3) koszty energii elektrycznej części wspólnych nieruchomości,
 - 4) koszty utrzymania zieleni,
 - 5) koszty utrzymania czystości terenów gruntowych oraz klatek schodowych,
 - 6) koszty ubezpieczenia majątkowego danej nieruchomości,
 - 7) koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości, w tym instalacji c.o., c.c.w., wod-kan, elektrycznej i RTV w zakresie należącym do Spółdzielni,
 - 8) koszty przeglądów technicznych budynków,
 - 9) koszty usług kominiarskich,
 - 10) koszty utrzymania zimowego,
 - 11) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych,
 - 12) koszty ogólne Spółdzielni przypadające na daną nieruchomość.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania obejmują w szczególności:
 - 1) podatek od nieruchomości,
 - 2) wieczyste użytkowanie,
 - 3) utrzymanie zieleni i czystości,
 - 4) utrzymanie zimowe,
 - 5) odpis na fundusz remontowy mienia do wspólnego korzystania,
 - 6) pozostałe koszty.

VI. Zasady rozliczania poszczególnych składników kosztów GZM

§ 6.

Zasady ogólne

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych oraz mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania składają się z kosztów usług

własnych oraz kosztów dostaw i usług zewnętrznych.

1. Koszty usług własnych (konserwatorów Spółdzielni) rozliczane są wg kosztów robocizny oraz kosztów materiałów zakupionych dla potrzeb konserwacji.

1) Przez konserwację należy rozumieć dokonywanie drobnych robót, zapewniających utrzymanie obiektu lub budowli w dobrym stanie technicznym, nie powodujące zmiany ich konstrukcji, przeznaczenia lub wyglądu zewnętrznego oraz wykonywanie innych zabiegów, mających na celu uchronienie obiektów lub budowli przed zniszczeniem lub przedwczesnym zużyciem.

2) Koszty rodzajowe konserwacji bieżących:

a) wynagrodzenia konserwatorów,

b) narzuty na wynagrodzenia (ZUS, ZFŚS, ubezpieczenia pracowników Pogodna Jesień),

c) PFRON,

d) zużycie materiałów do konserwacji,

e) pozostałe (BHP, utrzymanie pomieszczeń i inne).

3) Usługi konserwacyjne wykonywane z przyczyn leżących po stronie lokatora lub na jego życzenie są odpłatne (poza zakresem obowiązków Spółdzielni). Faktura dla lokatora zamawiającego usługę naliczana jest wg stawki roboczogodziny obowiązującej w Spółdzielni plus zużycie materiału oraz obowiązujący podatek VAT.

4) Fakturowaniu na tych samych zasadach, podlegają usługi konserwacyjne na rzecz użytkowników lokali użytkowych oraz roboty remontowe na rzecz nieruchomości mieszkaniowych.

5) Stawka 1 roboczogodziny konserwatorów ustalana jest po każdej zmianie wysokości wynagrodzeń konserwatorów przez Zarząd Spółdzielni.

6) Całkowite koszty konserwatorów pomniejsza się o wpływy z tytułu zleceń wykonanych przez konserwatorów na rzecz lokali użytkowych, na rzecz remontów w nieruchomościach mieszkaniowych oraz zleceń obciążających indywidualnych użytkowników lokali mieszkalnych.

7) Koszty konserwacji ustalone wg p-tu 6) rozliczane są na poszczególne nieruchomości mieszkaniowe, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach.

2. Koszty dostaw i usług zewnętrznych rozliczane są na podstawie otrzymanych faktur i rachunków. Zasady rozliczania określonych składników kosztów na poszczególne nieruchomości są następujące:

1) Koszty utrzymania dźwigów osobowych wynikające ze stałych umów na ich konserwację rozliczane są proporcjonalnie do ilości dźwigów w danej nieruchomości i kosztu jednostkowego danego rodzaju dźwigu. Koszty dodatkowych usług i napraw danego dźwigu obciążają nieruchomość, której usługa dotyczy.

- 2) Koszty utrzymania domofonów dotyczące danej nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w domofony. Rzeczywiste koszty poniesione w danym roku stanowią bazę do określenia stawki opłat z tego tytułu na rok następny.
- 3) **Koszt wynikający z różnicy** między kosztem dostawy wody ustalonym na podstawie wskazań wodomierzy budynkowych a kosztem wynikającym z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych we wszystkich budynkach danej nieruchomości i wielkości ryczałtów przypadających na lokale nieopomiarowane w tej nieruchomości obciąża daną nieruchomość.
- 4) Poszczególne składniki kosztów eksploatacji rozliczane są w sposób następujący:
- 5.1 Koszty energii elektrycznej – na podstawie odczytów wskazań liczników zainstalowanych w budynkach danej nieruchomości.
 - 5.2 Koszty utrzymania czystości – określone są w umowie ze zleceniobiorcą odrębnie dla każdej nieruchomości.
 - 5.3 Koszty prób szczelności instalacji gazowej – rozliczane są proporcjonalnie do ilości mieszkań w danej nieruchomości. Do rozliczenia tych kosztów ustala się odrębnie ilość lokali z centralną ciepłą wodą i odrębnie ilość pozostałych lokali.
 - 5.4 Koszty przeglądów kominiarskich – określone są w umowie ze zleceniobiorcą odrębnie dla każdej nieruchomości.
 - 5.5 Koszty utrzymania zieleni rozliczane są odrębnie dla następujących składników:
 - a) koszenie trawy – proporcjonalnie do powierzchni terenów zielonych w poszczególnych nieruchomościach,
 - b) pielęgnacja żywopłotów – proporcjonalnie do ilości metrów bieżących żywopłotów w poszczególnych nieruchomościach,
 - c) inne usługi pielęgnacyjne – wg kosztów zleceń odnoszonych na nieruchomość której dotyczy usługa.
 - 5.6 Koszty utrzymania zimowego rozliczane są odrębnie dla następujących składników:
 - a) odśnieżanie mechaniczne – proporcjonalnie do powierzchni odśnieżania w danej nieruchomości,
 - b) odśnieżanie ręczne – koszty określone są w umowie odrębnie dla każdej nieruchomości,
 - c) koszty zakupu i transportu piasku do odśnieżania ręcznego - proporcjonalnie do powierzchni odśnieżanej ręcznie.

§ 7.

Rozliczanie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych

Poszczególne składniki kosztów utrzymania lokali mieszkalnych rozlicza się w sposób

następujący:

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali oraz na potrzeby centralnej ciepłej wody rozlicza się wg odrębnego Regulaminu.

2. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków

Jednostką organizacyjną rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest Nieruchomość.

2.1. Lokale opomiarowane.

Dla lokali opomiarowanych koszty ustala się na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.

Kosztem zużycia wody jest kwota ustalana jako iloczyn liczby m³ zużytej wody w danym lokalu według wskazań wodomierza indywidualnego oraz ceny 1 m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzenia ścieków),

1. Lokal, w którym stwierdzono uszkodzenie bądź zablokowanie wodomierza albo inną ingerencję użytkownika zakłócającą prawidłowy pomiar (blokowanie magnesem itp.) oraz lokal, w którym użytkownik uniemożliwia wymianę legalizacyjną wodomierza(y), obciążony jest kosztami zużycia wody w wysokości ryczałtowej, jak dla mieszkań nieopomiarowanych, po uprzednim zawiadomieniu użytkownika mieszkania.
2. W ww. przypadku użytkownik lokalu obciążony będzie dodatkowo całkowitym kosztem usunięcia nieprawidłowości. Koszty te ustali Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku awarii (uszkodzenia) wodomierza z przyczyn niezależnych od użytkownika, koszty zużycia wody ustala się w oparciu o zużycie wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Użytkownik lokalu w którym stwierdzono celowe uszkodzenie wodomierza zostanie obciążony kosztami jego wymiany.
5. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu, w którym rozliczenie wody odbywa się na podstawie odczytu wodomierzy, do uregulowania opłat za miniony okres rozliczeniowy zobowiązany jest użytkownik uprawniony do lokalu w dacie rozliczenia.
Na wniosek lokatorów Spółdzielnia może dokonać rozliczenia wody na dzień zamiany lub sprzedaży. Za czynność tę pobrana zostanie dodatkowa opłata ustalona przez Zarząd Spółdzielni.
6. W przypadku zmiany opłat za wodę w trakcie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia może dokonać rozliczenia na dzień zmiany tej opłaty.
7. Miesięczna opłata zaliczkowa ustalana jest na 12 m-cy, na podstawie średniego rocznego zużycia wody obejmującego okres od lipca roku poprzedniego do czerwca roku bieżącego, z uwzględnieniem ceny jednostkowej obowiązującej

na dzień 30 czerwca. Ponadto opłata zaliczkowa ulega zmianie w przypadku zmiany ceny wody ustalonej przez Dostawcę, od najbliższego okresu rozliczeniowego. Spółdzielnia na pisemny wniosek lokatora przekaze wodomierz Urzędowi Miar celem wykonania jego ekspertyzy. W przypadku, gdy sprawdzenie prawidłowości działania wodomierza nie potwierdzi zgłoszonej przez lokatora niesprawności urządzenia, pokrywa on koszty sprawdzenia.

2.2. Lokale nieopomiarowane.

Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze, koszt zużycia wody ustalony jest jako iloczyn opłaty ryczałtowej dla jednej osoby oraz ilości osób-zamieszkujących w tym lokalu. Opłatę ryczałtową dla jednej osoby ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. W przypadku, gdy w lokalu nieopomiarowanym brak jest zameldowanych lub zgłoszonych do zamieszkiwania osób, do rozliczeń przyjmuje się 1. osobę. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, obowiązana jest do przekazania Spółdzielni pisemnej informacji o liczbie osób zamieszkających w lokalu oraz informować na bieżąco o zmianach tej liczby.

3. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni z tym związane na rzecz usługodawców zewnętrznych.

1. Koszty te ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości mieszkaniowej oraz dla mienia Spółdzielni.
2. Opłata za wywóz nieczystości w lokalach mieszkalnych ustalana jest proporcjonalnie do ilości osób zgłoszonych w lokalu.

§ 8.

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych Nieruchomości mieszkaniowych

Do części wspólnych nieruchomości mieszkaniowej zaliczamy grunt oraz urządzenia i te części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz do ich wspólnego użytkowania.

Są to między innymi: dźwigi osobowe, domofony, klatki schodowe, pralnie, suszarnie, przejścia ewakuacyjne, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, instalacje wewnętrzne budynku, itp.

1. Koszty utrzymania części wspólnych, o których mowa w § 5 ust. 2 ustalone dla danej nieruchomości, rozlicza się na poszczególne lokale wg zasad ujętych w § 3, przy czym podatek od nieruchomości nie obejmuje lokali o wyodrębnionej własności, których właściciele wnoszą te opłaty bezpośrednio do Urzędu Miasta. Koszty eksploatacji dźwigów ponoszą mieszkańcy budynków wyposażonych w dźwigi.
2. Koszty eksploatacji części wspólnych, o których mowa w § 5 ust. 3, ustalone dla danej nieruchomości, rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich

powierzchni użytkowej.

3. Koszty eksploatacji części wspólnych obciążające lokale, pomniejszane są o pożytki (dochód netto) z części wspólnych danej nieruchomości mieszkaniowej.

§ 9.

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni

1. Koszty obciążające lokale mieszkalne i garaże stanowią różnicę między planowanymi kosztami eksploatacji i utrzymania tego mienia a planowanym dofinansowaniem środkami z nadwyżki bilansowej.
2. Opłata eksploatacyjna obciążająca lokale (mieszkalne i garaże) ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 10.

Koszty eksploatacji garaży w nieruchomościach mieszkaniowych

Koszty te obejmują następujące składniki kosztów eksploatacji nieruchomości, w której znajdują się garaże:

- a) konserwację własną,
- b) utrzymanie zimowe,
- c) utrzymanie czystości terenu na zewnątrz budynków,
- d) utrzymanie zieleni,
- e) narzut kosztów ogólnych,
- f) pozostałe koszty,
- g) czyszczenie kanalizacji deszczowej,
- h) czyszczenie dachu,
- i) naprawy pokrycia dachu,
- j) naprawy wewnętrznej linii zasilającej instalacji elektrycznej.

Ponadto użytkownicy garaży obciążani są podatkiem od nieruchomości (gruntu i budynków).

Opłaty ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.

§ 11.

Koszty eksploatacji parkingu strzeżonego.

Koszty eksploatacji miejsc parkingowych na parkingu strzeżonym obejmują:

- 1) zużycie energii elektrycznej,
- 2) utrzymanie zimowe,
- 3) utrzymanie czystości terenu parkingu,
- 4) koszty amortyzacji,
- 5) podatek od nieruchomości,
- 6) opłaty tytułu wieczystego użytkowania,
- 7) konserwację i naprawy monitoringu oraz systemu wjazdu i wyjazdu,

- 8) narzut kosztów ogólnych,
- 9) pozostałe koszty.

§ 12.

Koszty ogólne

1. Koszty te obejmują następujące grupy kosztów:
 - a) osobowe Zarządu Spółdzielni oraz pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych w Spółdzielni,
 - b) utrzymania i funkcjonowania biura Spółdzielni,
 - c) funkcjonowania pozostałych statutowych organów Spółdzielni,
 - d) kosztów lustracji i innych kontroli zewnętrznych,
 - e) regulacji stanu prawnego gruntów stanowiących mienie Spółdzielni, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. b),
 - f) obsługi zleconej,
 - g) inne.
2. Koszty ogólne rozlicza się na dwa rodzaje działalności:-
 - a) działalność GZM,
 - b) działalność gospodarczą zarobkową,w takim stosunku, w jakim przychody z danej działalności pozostają w ogólnej kwocie przychodów.

Procentowy wskaźnik udziału kosztów ogólnych w kosztach GZM ustalany jest w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok wg planowanych przychodów a weryfikowany po zakończeniu roku kalendarzowego.
3. Koszty ogólne przypadające na działalność GZM rozliczane są na poszczególne nieruchomości mieszkaniowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tych nieruchomościach.

VII. Gospodarka remontowa zasobów GZM

§ 13.

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę remontową oddzielnie dla każdej nieruchomości mieszkaniowej oraz dla mienia Spółdzielni.
2. Koszty remontów rozlicza się wg faktur i rachunków wykonawców zewnętrznych oraz dokumentów wewnętrznych za roboty wykonane przez służby Spółdzielni.
3. Remontem w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest wykonywanie w istniejących obiektach robót budowlanych i innych, prowadzących do odtworzenia stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji. Celem remontu jest przywrócenie stanu umożliwiającego normalne użytkowanie obiektu lub poprawę jego wartości użytkowej.
4. Spółdzielnia tworzy odrębny fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości

mieszkaniowych oraz odrębny dla mienia Spółdzielni.

5. Opłata na fundusz remontowy nieruchomości mieszkaniowej jest wyodrębnioną pozycją opłat.
6. Opłata na fundusz remontowy mienia Spółdzielni jest częścią opłaty o nazwie „eksploatacja mienia Spółdzielni”.
7. Fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni powstają z:
 - a) odpisów na fundusz remontowy nieruchomości mieszkaniowych,
 - b) kredytów lub pożyczek,
 - c) nadwyżki bilansowej,
 - d) odszkodowań od firm ubezpieczeniowych,
 - e) innych źródeł.
8. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni powstaje z:
 - a) odpisów na fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
 - b) kredytów lub pożyczek,
 - c) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,
 - d) nadwyżki bilansowej,
 - e) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,
 - f) innych źródeł i wpływów.
9. Środki funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości przeznaczone są między innymi na następujące potrzeby remontowe tych nieruchomości:
 - a) remonty dachów, konstrukcji i elewacji budynków,
 - b) remonty klatek schodowych,
 - c) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach na zasadach określonych w “Regulaminie napraw wewnątrz lokali”,
 - d) remonty budowli związanych z nieruchomościami mieszkaniowymi (drogi, chodniki, place, mała architektura)
 - e) remonty instalacji gazowej, wod.-kan., c.o. i c.c.w.
 - f) remonty instalacji elektrycznych, odgromowych,
 - g) remonty dźwigów,
 - h) remonty domofonów na zasadach określonych w “Regulaminie napraw wewnątrz lokali”,
 - i) koszty legalizacji wodomierzy,
 - j) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów na wypłacone kwoty

odszkodowań dla członków Spółdzielni oraz odszkodowania należne użytkownikom mieszkań nieubezpieczonych,

k) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty budynków mieszkalnych,

l) spłatę odsetek od zaciągniętego kredytu lub pożyczki.

10. Środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni przeznaczone są między innymi na:

a) remonty budowli związanych z mieniem Spółdzielni (drogi, chodniki, place, mała architektura),

b) remonty sieci deszczowych, wod-kan, c.o., c.c.w.

c) pielęgnację zieleni,

d) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań,

e) spłatę pożyczek lub kredytów bankowych zaciągniętych na remonty mienia Spółdzielni,

f) finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do mienia Spółdzielni oraz służących dla działalności remontowej tego mienia.

11. Z funduszy na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

12. Wynik finansowy na działalności remontowej danej nieruchomości na koniec roku obrachunkowego stanowi bilans otwarcia w roku następnym na funduszu remontowym tej nieruchomości.

13. Wysokości stawek odpisów na fundusze remontowe naliczanych w ramach opłat za używanie lokali powinny uwzględniać:

1) zakres i koszty remontów zaplanowanych na dany rok,

2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych,

3) stan środków funduszy remontowych na koniec roku poprzedzającego z uwzględnieniem stopnia wykorzystania funduszy za trzy kwartały roku bieżącego.

14. Roczne stawki odpisów są określone w planie finansowo-gospodarczym na dany rok. Stawkę odpisu ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.

Ustalane stawki odpisów nie uwzględniają potrzeb finansowych związanych z naprawami wewnątrz lokali wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię zgodnie ze Statutem i Regulaminem napraw wewnątrz lokali.

Stawki odpisów na fundusze remontowe od lokali mieszkalnych ustalane są przez

Radę Nadzorczą dla każdej nieruchomości mieszkaniowej w wysokości zależnej od potrzeb remontowych tej nieruchomości.

VIII. Zasady ustalania i wnoszenia opłat za lokale

§ 14.

Zasady ogólne

1. Wysokość opłat za używanie lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, sporządzonego odrębnie dla każdej nieruchomości mieszkaniowej.
Plany te Zarząd sporządza na podstawie kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz wpływów na ich pokrycie z uwzględnieniem:
 1. planowanych pożytków z nieruchomości wspólnej,
 2. udziału w kosztach utrzymania mienia Spółdzielni, po uwzględnieniu pożytków z tego mienia,
 3. rozliczenia wyniku na gospodarce GZM za rok poprzedni,
 4. planowanego dofinansowania z nadwyżki bilansowej.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Wysokość opłat z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania ustalana jest w oparciu o roczny plan kosztów oraz planowaną wysokość dofinansowania z nadwyżki bilansowej.
4. Wysokość opłat z tytułu najmu miejsca postojowego na parkingu strzeżonym ustalana jest w oparciu o roczny plan kosztów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 15.

Rodzaje opłat za używanie lokali i garaży

1. Lokale w nieruchomościach mieszkaniowych obciążane są następującymi opłatami:
 - a) opłata za eksploatację części wspólnej nieruchomości,
 - b) opłata na fundusz remontowy nieruchomości mieszkaniowej,
 - c) opłata za eksploatację mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania,
 - d) zaliczka za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.c.w.,
 - e) zaliczka za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - f) zaliczka za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o.,
 - g) opłata za wywóz nieczystości,
 - h) podatek od nieruchomości (gruntowy i od budynków),

- i) opłaty z innych tytułów ustalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 2. Garaże w nieruchomościach mieszkaniowych obciążane są opłatami wymienionymi w ust. 1a, ust. 1c i ust. 1h.
- 3. Wysokość ww. opłat, wymienionych w punkcie a, b, c i d ust. 1 ustala Rada Nadzorcza.
- 4. Zaliczki wymienione w punktach e i f ust. 1, ustalane są na podstawie kosztów zużycia ciepła oraz kosztów zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen.
- 5. Zaliczki wymienione w punktach g) i h) ust. 1 ustalane są w oparciu o uchwałę Rady Miasta Kielce.

§ 16.

Zasady wnoszenia opłat za używanie lokali

- 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczenie opłat w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Koszty przypadające na członków pomniejszane są o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.
- 2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności, mają obowiązek wносить opłaty na takich samych zasadach jak członkowie z tą różnicą, że koszty przypadające na ich lokale nie są pomniejszane o pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 3.1. Osoby posiadające wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania wyroku do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny do lokalu nie wygasł (art. 18 ust. 3 u.o.p.l.).
- 3.2. Osoby posiadające wyrok eksmisyjny bez prawa do lokalu zamiennego albo socjalnego, obciążane są odszkodowaniem w wysokości stawek najmu lokali mieszkalnych w Kielcach na wolnym rynku.
- 4. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie, solidarnie z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 5. Opłaty za używanie lokali winny być uiszczane za dany miesiąc – do ostatniego dnia miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
- 6. Ogłoszenie o zmianie wysokości opłat, przed ich datą wejścia w życie, Spółdzielnia

umieszcza na swojej stronie internetowej, podając podstawę prawną zmian i datę ich wejścia w życie.

7. *Zawiadomienia o wysokości opłat dotyczących poszczególnych lokali, wynikających z wprowadzonych zmian, **dostarczane są wyłącznie do skrzynek pocztowych lokali, bądź drogą mailową, na pisemne życzenie lokatora, w terminie:***

a) najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego datę wejścia w życie opłat niezależnych od Spółdzielni,

b) najpóźniej 3 miesiące przed wejściem w życie opłat zależnych od Spółdzielni.

8. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, powiadamia się właściwe osoby najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni należy powiadomić co najmniej 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź bezpośrednio na drodze sądowej.

Inne osoby posiadające tytuł prawny do lokalu a nie będące członkami zmianę wysokości opłat mogą kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

IX. Postanowienia końcowe

§ 17.

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie zastosowanie mają Statut ŚSM i przepisy prawa powołane na wstępie.

2. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

3. Traci moc Regulamin uchwalony dnia 25.06.2020 roku, Uchwałą Rady Nadzorczej ŚSM nr 91 z późniejszymi zmianami.

Jednolity tekst uchwalony przez Radę Nadzorczą ŚSM w Kielcach w dniu 28.09.2023 roku, Uchwałą nr 143/2023.

***Sekretarz Rady
Lidia Borowiec***

***Przewodniczący Rady
Henryk Bręczewski***