

# **REGULAMIN**

## **ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STELLA” W TYCHACH**

**(TEKST UJEDNOLICONY – stan na dzień 29.11.2022 r.)**

### **Spis treści**

1. Postanowienia ogólne.
2. Jednostki rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat.
  - 3.1. Koszty centralnego ogrzewania.
  - 3.2. Koszty podgrzania wody.
  - 3.3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
  - 3.4. Koszty wywozu nieczystości stałych.
  - 3.5. Koszty eksploatacji.
  - 3.6. Podatek od nieruchomości.
  - 3.7. Koszty wieczystego użytkowania gruntów.
  - 3.8. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku.
  - 3.9. Opłaty bankowe, skarbowe i pocztowe.
  - 3.10. Koszty utrzymania dźwigów.
  - 3.11. Koszty remontów.
  - 3.12. Koszty utrzymania domofonów.
4. Przepisy końcowe.

## **1. Postanowienia ogólne.**

### § 1

Spółdzielnia prowadząc działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych, ponosi związane z tą działalnością koszty, które rozliczane są w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

### § 2

1. Podstawą prowadzenia rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali z tytułu ponoszonych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz do ustalania opłat jest roczny plan gospodarczo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na dany rok kalendarzowy.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

### § 3

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali ponoszonymi kosztami.

### § 4

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą być rozliczane zbiorczo dla całych zasobów lub odrębnie dla poszczególnych nieruchomości na podstawie uchwały Zarządu.

### § 5

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlegające rozliczeniu, zgodnie z przyjętą hierarchizacją, obejmują:

1. koszty centralnego ogrzewania,
2. koszty podgrzania wody,
3. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
4. koszty wywozu nieczystości stałych,
5. koszty eksploatacji,
6. podatek od nieruchomości,
7. koszty wieczystego użytkowania gruntów,
8. koszty energii elektrycznej ogólnego użytku,
9. opłaty bankowe, skarbowe i pocztowe,
10. koszty utrzymania dźwigów,
11. koszty remontów,
12. koszty utrzymania domofonów.

### § 6

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty określone na podstawie ustalonych przez Zarząd stawek.
2. Stawki te wynikają z planowanych wydatków określanych w corocznym planie gospodarczo – finansowym zatwierdzanym uchwałą przez Radę Nadzorczą.

### § 7

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ponoszą te same jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawcy gruntów obciążani są opłatami wynikającymi ze stawek określonych w odrębnych umowach lub przepisach.

## **2. Jednostki rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

### § 8

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,

- m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,
- m<sup>3</sup> (wody, ścieków itp.),
- osoba faktycznie zamieszkała w lokalu,
- lokal;
- wskazania urządzeń pomiarowych;

#### § 9

1. Powierzchnia użytkowa lokalu dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni.
2. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, a w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach na podstawie pomiarów z natury.

#### § 10

O ilości osób aktualnie zamieszkałych w lokalu członek Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię.

§ 11 i § 12 – skreślono.

### **3. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat.**

#### ***3.1. Koszty centralnego ogrzewania.***

#### § 13

1. Kosztami centralnego ogrzewania są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Do kosztów tych nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji c.o. w budynkach i lokalach.
2. Koszty centralnego ogrzewania ewidencjonowane są i rozliczane oddzielnie dla każdego budynku.
3. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania obejmują:
  - 1) koszt opłaty zmiennej;
  - 2) koszt opłaty stałej;
  - 3) korekty dotyczące poprzedniego okresu rozliczeniowego, dokonane po dostarczeniu rozliczeń do użytkowników lokali.

#### § 14

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania.
2. Zaliczkę miesięczną ustala Zarząd na podstawie faktycznych kosztów ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Wysokość zaliczki może ulec odpowiednio zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w razie wystąpienia znacznych zmian cen i stawek za energię cieplną oraz kosztów ogrzewania tego budynku.
4. Opłatę zaliczkową ustala się w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
5. Zaliczki stanowią integralną część opłat wnoszonych za lokal.

#### § 15

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Okres rozliczeniowy zamienny trwa od 1 września do 31 sierpnia roku następnego.

3. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić do 30 października.

#### § 16

1. Użytkownik lokalu może reklamować pisemnie rozliczenie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia winna rozpatrzyć reklamację w terminie do 6 tygodni od daty otrzymania reklamacji.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uiszczania opłat zgodnie z rozliczeniem.

#### § 17

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu nadwyżka ta może być wypłacona użytkownikowi, o ile terminowo i systematycznie uiszcza opłaty za używanie lokalu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia (wraz z odsetkami).
3. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za użytkowanie lokalu. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, kwota ta może być rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### § 18

1. Zasady pokrywania kosztów c.o., w odniesieniu do pomieszczeń gospodarczych w najmie, przylegających do mieszkań oraz mogące wystąpić nietypowe przypadki nie ujęte w niniejszych „Zasadach” i wszelkie kwestie sporne rozstrzygać będzie Zarząd Spółdzielni.
2. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali danego budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów centralnego ogrzewania.

### **3.2. Koszty podgrzania wody.**

#### § 19

1. Koszty podgrzania wody użytkowej rozlicza się według poniższych zasad dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni niezależnie od źródła dostaw energii cieplnej.
2. Kosztami podgrzania wody użytkowej są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Do kosztów tych nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji c.c.w. (centralnie ciepłej wody) w budynkach i lokalach.
3. Koszty te ewidencjonowane są i rozliczane oddzielnie dla każdego węzła cieplnego.
4. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów podgrzania wody użytkowej dla lokali są:
  - lokal - dla kosztów stałych dostawcy energii do podgrzania wody użytkowej;
  - m<sup>3</sup> zużytej wody ciepłej - dla kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej.”
5. Rozliczenie kosztów podgrzania wody oraz wnoszonych zaliczkowo opłat z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany i dokonywane jest co najmniej dwa razy w roku na koniec każdego półrocza.
6. W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej, której koszt rozliczany jest zgodnie z §§ 26÷33 niniejszego regulaminu.

#### § 20

1. Użytkownicy lokali, w których wszystkie punkty czerpalne c.c.w. są opomiarowane, wnoszą comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody w wysokości określonej w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu, przewidywane zużycie wody podane przez użytkowników lokali oraz zatwierdzone przez Zarząd stawki opłat.

2. Zaliczki te podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali zgodnie z niniejszym regulaminem.

#### § 21

1. Odczytów wskazań wodomierzy c.c.w. oraz rozliczeń z użytkownikami lokali dokonuje Spółdzielnia z końcem każdego półrocza.
2. Zużycie c.c.w. w danym lokalu stanowi łączną sumę zużycia na wszystkich wodomierzach c.c.w. zainstalowanych w tym lokalu.
3. Zasady rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zostały zawarte w oddzielnym dziale nin. Regulaminu.
4. Rozliczenie indywidualne kosztów podgrzania wody, Spółdzielnia dostarcza do wszystkich jej użytkowników.

#### § 22

Suma kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej poniesionych w okresie rozliczeniowym w danym węźle cieplnym pomniejszona o opłaty od użytkowników lokali nie wyposażonych w wodomierze wody ciepłej, podlega rozliczeniu między użytkownikami lokali wyposażonych w instalację c.c.w. proporcjonalnie do wskazań indywidualnych wodomierzy lokalowych ciepłej wody wg wzoru:

$$K_{CL} = \frac{K_{CO}}{V_{CO}} \times V_{CL}$$

gdzie:

- K<sub>CL</sub>** - koszty zmienne podgrzania wody w lokalu za okres rozliczeniowy [zł],
- K<sub>CO</sub>** - koszty zmienne podgrzania wody dla węzła cieplnego za okres rozliczeniowy [zł],
- V<sub>CO</sub>** - suma wskazań wszystkich indywidualnych wodomierzy ciepłej wody dla danego węzła cieplnego za okres rozliczeniowy [m<sup>3</sup>],
- V<sub>CL</sub>** - suma wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalu za okres rozliczeniowy [m<sup>3</sup>].

#### § 23

1. W przypadku lokali mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze wody ciepłej oraz lokali, w których podczas odczytu planowego stwierdzone zostanie uszkodzenie wodomierza, nie zgłoszone wcześniej przez użytkownika lokalu, rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje dla umownego zużycia w wysokości 4,0 m<sup>3</sup>/miesiąc na osobę zamieszkałą w lokalu liczone wstecz od początku okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do odczytu, rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje dla najwyższego zużycia w tym lokalu z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych.
3. W przypadku lokali użytkowych, w których nie dokonano odczytu zużycia wody ciepłej z przyczyn, o których mowa w ust. 1 i 2, rozliczenie kosztów podgrzania wody zostanie dokonane z zaliczeniem wielkości zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w którym taki odczyt miał miejsce, powiększonej współczynnikiem 1,5. Zasada ta nie dotyczy rozliczenia kosztów zużycia wody.
4. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia wodomierza wody ciepłej, zużycie będące podstawą do obliczenia kosztów podgrzania, zostanie przyjęte za cały okres od ostatniego protokolarnego odczytu jak za analogiczny okres czasu z poprzedniego okresu rozliczeniowego wg wzoru :

$$V_C = \frac{V_P}{L_P} \times L_C$$

gdzie:

$V_C$  - zużycie wody ciepłej za okres od ostatniego odczytu do dnia wymiany wodomierza ciepłej wody [ $m^3$ ],

$V_P$  - zużycie wody ciepłej w poprzednim okresie rozliczeniowym [ $m^3$ ],

$L_C$  - ilość dni między ostatnim odczytem i wymianą wodomierza,

$L_P$  - ilość dni, które liczył poprzedni okres rozliczeniowy.

#### § 24

Użytkownik lokalu może reklamować otrzymane rozliczenie wyłącznie w formie pisemnej w ciągu 14-tu dni od daty jego otrzymania.

#### § 25

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu nadwyżka ta może być wypłacona użytkownikowi, o ile terminowo i systematycznie uiszcza opłaty za używanie lokalu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu (wraz z odsetkami). Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za użytkowanie lokalu. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, będącego w trudnej sytuacji finansowej, kwota ta może być rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### **3.3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.**

#### § 26

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują:

- koszty wody,
- koszty odprowadzenia ścieków.

#### § 27

1. Użytkownicy lokali, w których wszystkie punkty czerpalne są opomiarowane, wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
2. Wysokość tych zaliczek określona jest w oparciu o przewidywane zużycie wody, podane przez użytkowników lokali i zatwierdzoną przez Zarząd stawkę opłat.
3. Zaliczki te podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali zgodnie z niniejszym regulaminem.

#### § 28

1. W lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe (wodomierze), jednostką rozliczeniową kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jest  $1 m^3$  zużytej wody.
2. Rozliczenie odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych i wodomierzy głównych.
3. Straty na wodzie, czyli różnica między kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię (wg wskazań wodomierzy głównych), a wpłatami wniesionymi do Spółdzielni przez użytkowników lokali (wg wskazań wodomierzy indywidualnych) obciążają użytkowników lokali proporcjonalnie do zużycia wody za dany okres rozliczeniowy.

#### § 29

1. Użytkownicy lokali użytkowych, którzy na własny koszt dokonują instalacji wodomierzy w swoich lokalach zawierają indywidualnie umowy z dostawcą wody za zgodą Spółdzielni.
2. W przypadkach montażu wodomierzy przez Spółdzielnię rozliczenie następuje nadal za pośrednictwem Spółdzielni, a obciążenie za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków będzie następować jak w §§ 32÷34 niniejszego regulaminu.

### § 30

Instalowanie, legalizacja, konserwacja, naprawa lub wymiana wodomierzy dokonywana jest przez Spółdzielnię i na jej koszt z wyjątkiem jak w § 29 ust. 1.

### § 31

1. Odczytów wskazań wodomierzy oraz rozliczeń z użytkownikami lokali dokonuje Spółdzielnia z końcem każdego półrocza oraz w przypadku zmiany ceny wody i odprowadzenia ścieków.
2. Spółdzielnia ma prawo do kontroli stanu wodomierzy, plomb i sposobu jego wbudowania w instalację.
3. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może dokonać wymiany wodomierza na nowy przed upływem terminu ważności jego legalizacji.

### § 32

1. Zużycie wody w danym lokalu stanowi łączną sumę zużycia na wszystkich wodomierzach zainstalowanych w tym lokalu (dotyczy to wody zimnej i ciepłej).
2. Zasady rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej zostały zawarte w oddzielnym dziale nin. Regulaminu.
3. Rozliczenie indywidualne zużycia wody Spółdzielnia dostarcza do wszystkich użytkowników.

### § 33

W razie, gdy użytkownik lokalu:

- 1) z własnej winy nie posiada zamontowanego wodomierza;
- 2) nie udostępnił lokalu do odczytu stanu wodomierzy;
- 3) odmówił dopuszczenia Spółdzielni do kontroli wodomierzy,
- 4) wprowadził Spółdzielnię w błąd poprzez podawanie nieprawdziwych danych o ilości zużywanego wody lub stosowanie urządzeń lub sposobów zmieniających rzeczywiste wskazania zużycia wody;
- 5) używa wodomierze z zerwanymi plombami, uszkodzonymi obudowami lub niewłaściwie podłączone do instalacji wodociągowej;
- 6) nie udostępni lokalu w celu legalizacji wodomierzy,
- 7) dokonuje poboru wody z pominięciem wodomierzy,

opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków, aż do ustania przyczyny podanej wyżej, ustala się w wysokości:

- a) 7m<sup>3</sup> wody/m-c na 1 mieszkańca lokalu dla lokali z centralnie ciepłą wodą;
- b) 6m<sup>3</sup> wody/m-c na 1 mieszkańca lokalu dla lokali bez centralnie ciepłej wody;

jednak nie mniej niż wyniosło średnie miesięczne zużycie wody w danym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym.

#### **3.4. Koszty wywozu nieczystości stałych.**

### § 34

1. Koszty wywozu nieczystości stałych (komunalnych i nie komunalnych) obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za wywóz tych nieczystości, uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

#### **3.5. Koszty eksploatacji.**

### § 35

1. Koszty eksploatacji obejmują wydatki na :
  - konserwację;
  - wynagrodzenia pracowników;
  - cele społeczno-wychowawcze;
  - ubezpieczenia majątku;

- usługi kominiarskie;
  - anteny zbiorcze;
  - utrzymanie czystości;
  - koszty ogólne;
  - inne cele.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, w których ustanowiono tytuły prawne, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

#### § 36

Wydatki związane z użytkowaniem pomieszczeń organizacyjnych Spółdzielni (biurowe, samorządowe i inne) obciążają koszty ogólne.

#### § 37

W przypadkach, gdy członek Spółdzielni lub osoba wspólnie z nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie zawodu lub prowadzenie działalności gospodarczej, powierzchnia ta może być obciążona zwiększonymi opłatami, o ile powoduje to wzrost kosztów eksploatacji.

### **3.6. Podatek od nieruchomości.**

#### § 38

1. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

### **3.7. Koszty wieczystego użytkowania gruntów.**

#### § 39

1. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.  
Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
3. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązane są do uiszczenia na rzecz Spółdzielni, przypadającej na dany lokal części opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 sierpnia 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (opłata przekształceniowa).
4. Część opłaty przekształceniowej przypadającej na dany lokal, która ponoszona jest w całości przez Spółdzielnię, ustalona jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.  
Tak ustalona część opłaty uiszczana jest na rzecz Spółdzielni w opłatach miesięcznych, w wysokości 1/12 części w każdym miesiącu.
5. W przypadku zapłaty przez Spółdzielnię opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu zgodnie z ustawą, o której mowa w ust. 3. osoby, o których mowa w ust. 3 zobowiązane są do zapłaty na rzecz Spółdzielni przypadającej na ich lokal części opłaty jednorazowej, ustalonej w proporcji opisanej w ust. 4. na warunkach opisanych w ust. 6 i 7.
6. Z zastrzeżeniem ust. 7 przypadająca na dany lokal opłata jednorazowa uiszczana jest na rzecz Spółdzielni w wpłatach miesięcznych w wysokości 1/12 części w każdym miesiącu przez okres 12 miesięcy lub do czasu uiszczenia na rzecz Spółdzielni całej przypadającej na dany lokal części opłaty jednorazowej poniesionej przez Spółdzielnię.
7. W przypadku zbycia lub wyodrębnienia własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, taka osoba przed przystąpieniem do podpisania aktu notarialnego

zobowiązana jest uiścić na rzecz Spółdzielni całą przypadającą na ten lokal opłatę jednorazową, w zakresie w jakim nie została ona uiszczona na rzecz Spółdzielni.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się spłatę na dotychczasowych zasadach jak w pkt. 6 na podstawie decyzji Zarządu.

8. Osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności ponoszą opłatę przekształceniową związaną z ich lokalem oraz ewentualnie opłatę jednorazową we własnym zakresie, bezpośrednio na rzecz Gminy Miasta Tychy lub Skarbu Państwa.

### **3.8. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku.**

#### § 40

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za energię elektryczną ogólnego użytku dotyczące danej nieruchomości – dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości i obciążają tylko lokale danej nieruchomości.

### **3.9. Koszty bankowe, skarbowe i pocztowe.**

#### § 41

Obciążenia poszczególnych lokali kosztami opłat bankowych, skarbowych i pocztowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

### **3.10. Koszty utrzymania dźwigów.**

#### § 42

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się w odniesieniu do mieszkańców budynków wyposażonych w dźwigi osobowe.  
Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru, względnie jeżeli parter nie jest zamieszkały – od następnej kondygnacji.
2. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
4. Użytkownicy lokali znajdujących się na I-szym piętrze wnoszą opłaty w wysokości 50% przyjętej stawki opłat.

### **3.11. Koszty remontów.**

#### § 43

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zgodnie z „Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszami”.

#### § 44

1. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami remontów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Zarząd ustalając wysokość miesięcznych wpłat na fundusz remontowy uwzględnia faktyczne potrzeby w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych oraz stan środków dotychczas zgromadzonego funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
3. Środki przeznaczone na remonty zasobów mieszkaniowych, pozostają w dyspozycji Zarządu Spółdzielni.
4. Środki funduszu remontowego są przeznaczane na :
  - 1) finansowanie kosztów remontów zasobów,
  - 2) usuwanie wad technologicznych,
  - 3) usuwanie skutków katastrof budowlanych, powodzi i pożarów.

#### § 45

Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie dokonywania napraw, obciążają użytkowników lokali.

### **3.12. Koszty utrzymania domofonów.**

#### § 46

1. Koszty wyposażenia budynku (klatki schodowej) w instalację i wszystkie urządzenia służące do funkcjonowania domofonu ponoszą solidarnie mieszkańcy danego budynku lub klatki.
2. Koszty utrzymania domofonów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżące utrzymanie tych urządzeń i instalacji w sprawności.
3. Koszty utrzymania domofonów rozlicza się w odniesieniu do lokali w budynkach wyposażonych w te urządzenia.
4. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów dokonuje się jednolicie na poszczególne lokale podłączone do instalacji domofonów, niezależnie od ich powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.

## **4. Przepisy końcowe**

#### § 47

Miesięczna opłata czynszowa za użytkowanie lokalu, ustalona w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów i jednostek rozliczeniowych, podlega zaokrągleniu zgodnie z zasadami rachunkowości.

#### § 48

Zasady regulowania opłat w Spółdzielni oraz terminy ich wnoszenia ustalają postanowienia Statutu Spółdzielni.

#### § 49

Użytkownicy lokali użytkowanych oddanych w najem, wnoszą opłaty czynszowe ustalone w podpisanej dwustronnie umowie najmu.

#### § 50

Z dniem zatwierdzenia niniejszego regulaminu tracą moc :

1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach z 06.02.1997r. zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/RN/97 wraz z aneksem nr 1/2003 z 24.11.2003r. przyjętym Uchwałą RN nr 64/RN/03.
2. Regulamin funduszu na remonty i konserwację Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach z 07.04.1997r. zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/RN/97.

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej PSM „Stella” Nr 21/RN/05 z dnia 13.06.2005r.

### **Zmiany w niniejszym regulaminie wprowadzono uchwałami Rady Nadzorczej:**

- Nr 1/RN/2008 z dnia 18.01.2008r.
- Nr 16/RN/2010 z dnia 03.08.2010r.
- Nr 21/RN/2011 z dnia 19.12.2011 r.
- Nr 19/RN/2012 z dnia 18.06.2012 r.
- Nr 20/RN/2019 z dnia 25.11.2019 r.
- Nr 19/RN/2021 z dnia 29.11.2021 r.
- Nr 19/RN/2022 z dnia 28.11.2022 r.

**Za zgodność z oryginałem**

.....