

# **REGULAMIN**

## **USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W TARNOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### **Część I. Postanowienia ogólne.**

#### **§1**

##### **Podstawy prawne**

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie § 96 ust. 4 Statutu Spółdzielni w oparciu o przepisy prawa:

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 wraz z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1036 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 395 z późniejszymi zmianami)

#### **§2**

Podstawowe pojęcia zastosowane w regulaminie.

1. Działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje:
  - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
  - pozostałą działalność Spółdzielni
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowi podstawową działalność Spółdzielni obejmującą zasoby lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne do prawidłowego korzystania z mieszkań, jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie.
3. Nieruchomość w zasobach mieszkaniowych jest podstawową jednostką, w ramach której dokonuje się rozliczeń kosztów i przychodów oraz ustalania wysokości opłat, z wyjątkiem opłat z tytułu dostawy energii cieplnej, które są ustalane w ramach poszczególnych budynków.
4. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się również odpowiednio do samodzielnych lokali

wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Spełnienie wymagań związanych z kwalifikacją lokalu stwierdza prezydent miasta (starosta) w formie zaświadczenia.

5. Do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż zwane pomieszczeniami przynależnymi.

### § 3

Użytkownicy lokali partycypujący w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe),
- członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali,
- właściciele lokali niebędący członkami,
- najemcy lokali mieszkalnych,
- najemcy lokali o innym przeznaczeniu, znajdujących się w nieruchomości.

### § 4

Rodzaje opłat wnoszonych przez użytkowników lokali i terminy zawiadamiania o ich zmianie.

1. Opłatami na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni są opłaty: z tytułu dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, dostawy gazu w budynkach z centralnymi gazomierzami, wywozu nieczystości stałych, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i podatku od nieruchomości. O zmianie opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni należy zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia poprzedzającego ten termin.
2. Opłatami na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni są opłaty: z tytułu eksploatacji podstawowej, eksploatacji dźwigów osobowych, odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, eksploatacji wodomierzy, domofonów, urządzeń telewizji kablowej, monitoringu itp. O zmianie opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni należy zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiąca naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

### § 5

Zasady partycypacji użytkowników lokali w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię:

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz do lokalu o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych

- budynkach lub osiedlu w części niepokrytej pożytkami i innymi przychodami z własnej działalności gospodarczej.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
    - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
    - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub na osiedlu w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości,
    - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami.
  4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad określonych w umowie najmu.
  5. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów kodeksu cywilnego.

## **Część II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

### § 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki mieszkaniowej są:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (bez pomieszczeń przynależnych)
  - jedna osoba zamieszkała w lokalu
  - lokal
  - wskazanie przyrządu lub urządzenia pomiarowego
  - inne jednostki
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „m<sup>2</sup>” stosuje się następujące zasady:
  - 1) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służący celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika jak:
    - pokoje
    - kuchnia
    - przedpokoje
    - łazienki
    - ubikacje
    - powierzchnie zajęte przez meble wbudowane, bądź obudowane itp.
    - spiżarnie
    - garderoby

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się:

  - powierzchni pomieszczeń przynależnych (piwnic, pomieszczeń gospodarczych, komórek)
  - powierzchni balkonów, loggii
  - części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm
  - jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego

pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%

- 2) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych jak; zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane, komórki itp.

Do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się; strychów, antresol, balkonów, loggii i galerii.

Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali jak; wspólny korytarz i wspólne urządzenia sanitarne – dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni ich lokali.

- 3) Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru nowych budynków. W przypadku budynków objętych inwentaryzacją na podstawie ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” powierzchnia użytkowa wynika z uprawomocnionych uchwał w sprawie wyodrębnienia własności lokali.

- 4) Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary liniowe na poziomie posadzki odpowiedniej kondygnacji.

Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.

3. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się następujące zasady:

- 1) stan osób zamieszkałych w mieszkaniu, stanowiący podstawę obciążenia określonymi kosztami rozliczanymi „na osobę”, ustala się w oparciu o dane meldunkowe uwzględniające zameldowanie na pobyt stały i czasowy, kwestionariusz osobowy, deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz na podstawie oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu.

- 2) wymienione w pkt.1) oświadczenie składane jest przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu. Przez tytuł prawny do lokalu rozumie się prawo uzyskane na podstawie: przydziału, umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, umowy o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo, umowy o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, aktu notarialnego, prawomocnego postanowienia lub wyroku sądu oraz umowy najmu lokalu zawieranej między Spółdzielnią, a najemcą. W przypadku umowy najmu tytułem prawnym do lokalu nie jest umowa najmu sporządzona pomiędzy innym wynajmującym niż Spółdzielnia, a najemcą.

- 3) osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, a nie mogące z różnych przyczyn zgłosić się osobiście w Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogą działać poprzez pełnomocnika. Pełnomocnik przy składaniu stosownego oświadczenia okazuje dokument tożsamości i pełnomocnictwo do dokonania tej czynności.

- 4) w przypadku toczących się postępowań spadkowych dotyczących prawa do lokalu, oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w lokalu może złożyć następca prawny zmarłej osoby, która była uprawniona do lokalu.

- 5) w przypadku zmiany właściciela lub użytkownika lokalu mieszkalnego i braku złożenia oświadczenia o którym mowa w pkt. 1 obowiązujące koszty naliczane będą na jedną osobę.
  - 6) zmiany stanu osobowego w poszczególnych lokalach mieszkalnych uwzględnia się od następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia, lub po powzięciu przez Spółdzielnię informacji o ilości osób zamieszkujących w danym lokalu.
  - 7) w przypadku posiadania Karty Dużej Rodziny osoby zamieszkujące w lokalu mogą ubiegać się o częściowe zwolnienie z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W tym celu osoby zainteresowane winny wypełnić wykaz stanowiący załącznik do oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana wysokości opłat za użytkowanie lokalu nastąpi od następnego miesiąca po złożeniu dokumentu.
4. W lokalu mieszkalnym, w którym nie zamieszkują żadne osoby, koszty „na osobę” nie będą naliczane pod warunkiem złożenia stosownego oświadczenia, o którym mowa w ust. 3.
  5. Niniejsze zasady rozliczania kosztów mają zastosowanie do wszystkich kosztów rozliczanych „na osobę”.

#### § 7

1. Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ewidencjonowania i rozliczania kosztów i przychodów określa się w Zakładowym Planie Kont stanowiącym część składową polityki rachunkowości.

### **Część III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

#### § 8

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:

- 1) koszty eksploatacji podstawowej,
- 2) koszty wywozu nieczystości,
- 3) odpisy na fundusze remontowe zasobów mieszkaniowych,
- 4) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
- 5) koszty centralnego ogrzewania,
- 6) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
- 7) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
- 8) koszty dostawy gazu w budynkach z centralnymi gazomierzami,
- 9) koszty konserwacji domofonów,
- 10) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 11) podatek od nieruchomości,
- 12) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię (np. koszty AZART-u, legalizacji wodomierzy, TV-kablowej, urządzeń monitoringowych).

#### § 9

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
  - a) wynagrodzenie i narzuty pracowników eksploatacji,
  - b) odpisy na ZFŚS od pracowników wyszczególnionych w pkt a),
  - c) koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, węzeł cieplny, wentylacja mechaniczna, grzałki na rynnach),
  - d) koszty materiałów bezpośrednich i koszty zaopatrzenia związane z zakupem i magazynowaniem tych materiałów,

- e) koszty konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- f) prowizje bankowe dotyczące opłat za użytkowanie mieszkań,
- g) ubezpieczenie zasobów,
- h) amortyzację środków trwałych niemieszkaniowych,
- i) koszty bhp (m.in. odzieży ochronnej, szkoleń bhp, kontrolnych badań lekarskich itp.),
- j) podatek VAT dotyczący zakupu materiałów i usług na rzecz eksploatacji w części nie podlegającej odliczeniu,
- k) koszty utrzymania terenów Spółdzielni, odśnieżania, usuwania skutków gołoledzi, koszenia traw, formowania żywopłotów itp.,
- l) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- ł) narzut kosztów ogólnych zarządzania nieruchomościami,
- m) nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych,
- n) inne koszty,

Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej jest dokonywane w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Koszty wywozu nieczystości obejmują:

- a) koszty usług wywozu nieczystości,
- b) koszty dzierżawy pojemników,
- c) koszty wywozu pozostałych nieczystości (np. liście, wiatrołomy, trawa, kwiaty oraz inne odpady w tym tzw. wielkogabarytowe),
- d) VAT dotyczący w/w usług – niepodlegający odliczeniu,
- e) inne koszty,

Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości następuje w przeliczeniu na osoby.

3. Odpisy na fundusze remontowe zasobów mieszkaniowych obejmują:

- a) odpisy na fundusze remontowe nieruchomości,
- b) odpisy na remonty bieżące dźwigów osobowych,

Odpisy na fundusze remontowe dokonywane są w wysokości nie mniejszej, niż to wynika z przyjętego planu gospodarczego na dany rok w formie stawek na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

4. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych obejmują:

- a) koszty energii elektrycznej,
- b) koszty konserwacji i bieżącego utrzymania dźwigów,
- c) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
- d) VAT dotyczy w/w usług niepodlegający odliczeniu,
- e) inne koszty eksploatacji dźwigów.

5. Koszty centralnego ogrzewania obejmują:

- a) zakup energii cieplnej i paliw gazowych dla celów grzewczych,
- b) koszty eksploatacji własnej kotłowni w części dotyczącej kosztów centralnego ogrzewania,
- c) VAT dotyczący w/w kosztów w części niepodlegającej odliczeniu,
- d) koszty obsługi systemu rozliczania kosztów c.o. w budynkach rozliczanych wg podzielników i liczników ciepła.

6. Koszty podgrzewania wody obejmują:

- a) zakup energii cieplnej i paliw gazowych dla celów podgrzewania wody
- b) koszty eksploatacji własnej kotłowni w części dotyczącej kosztów podgrzewania wody,
- c) VAT dotyczący w/w kosztów w części nie podlegającej odliczeniu,

7. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują:

- a) dostarczenie wody użytkowej,
  - b) odprowadzenie ścieków do kanalizacji,
  - c) opłatę abonamentową od zainstalowanych wodomierzy głównych,
  - d) VAT od w/w usług niepodlegający odliczeniu,
8. Koszty dostawy gazu w budynkach z centralnymi gazomierzami obejmują:
- a) zakup paliw gazowych dla celów domowych,
  - b) VAT dotyczący w/w paliw w części niepodlegającej odliczeniu,
9. Koszty konserwacji domofonów obejmują:
- a) zakup usług obcych związanych z konserwacją domofonów,
  - b) VAT od w/w usług nie podlegający odliczeniu,
10. Opłaty za wieczyste użytkowanie obejmują:
- a) opłatę roczną za grunty użytkowane przez Spółdzielnię,
  - b) pierwszą opłatę w przypadku nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu.
11. Podatek od nieruchomości obejmuje:
- a) podatek od budynków i ich części wg stawek uchwalanych corocznie przez Radę Miasta lub Gminy,
  - b) podatek od gruntów wg stawek j.w.

#### § 10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla lokali mieszkalnych położonych w domach jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej oraz koszty eksploatacji i utrzymania lokali o innym przeznaczeniu z wyjątkiem lokali wynajmowanych rozlicza się według kalkulacji kosztów własnych z uwzględnieniem charakteru użytkowania lokali.
2. Kalkulacja kosztów, o jakich mowa w ust. 1 winna obejmować w szczególności:
  - koszty administrowania nieruchomością,
  - wywóz nieczystości, jeżeli jest realizowany za pośrednictwem Spółdzielni,
  - koszty przeglądów technicznych,
  - koszty ponoszone na utrzymanie ciągów pieszych związanych z funkcjonowaniem tych lokali,
  - koszty ponoszone na utrzymywanie urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia związanych z dostarczaniem mediów niezbędnych do funkcjonowania tych lokali.
3. Nie wnoszą wpłat na pokrycie kosztów remontów:
  - 1) członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i właściciele lokali mieszkalnych niezależnie od posiadania członkostwa, których lokale położone są w domkach jednorodzinnych w zabudowie zwartej lub bliźniaczej,
  - 2) członkowie posiadający lokale o innym przeznaczeniu i właściciele takich lokali niezależnie od członkostwa w Spółdzielni z wyjątkiem lokali o innym przeznaczeniu zlokalizowanych w budynkach, w których Spółdzielnia jest - co najmniej współwłaścicielem.

### **Część IV. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali i ich rozliczanie.**

#### § 11

1. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Stawki opłat za użytkowanie i eksploatację lokali ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów – dokonywana jest korekta planu gospodarczego oraz stawek opłat za użytkowanie lokali.

4. Opłaty z tytułu zużycia wody i kanalizacji, podgrzewania wody a także opłaty na pokrycie kosztów wywozu nieczystości, dostawy gazu w budynkach z centralnymi gazomierzami ustala się w przeliczeniu na 1 osobę.
5. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji, konserwacji zasobów mieszkaniowych, odpisów na fundusz remontowy, centralnego ogrzewania oraz funkcjonowania dźwigów osobowych ustala się przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
6. Opłaty na pokrycie kosztów obsługi wodomierzy, konserwacji domofonów, urządzeń monitoringu i korzystania z telewizji satelitarnej ustala się w przeliczeniu na 1 lokal.

#### § 12

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – wymienionych w § 9 i § 10 niniejszego regulaminu – w zależności od przysługujących im praw do lokali (w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub do lokali o innym przeznaczeniu).
2. W przypadku mieszkań obciążonych kredytem bankowym – użytkownicy lokali oprócz opłat związanych z pokryciem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszą opłaty związane ze spłatą i obsługą tego kredytu wg zasad wynikających z odrębnych przepisów.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni uiszczają opłaty za pokrycie kosztów wymienionych w § 9 i § 10 niniejszego regulaminu na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni nie partycypują w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Użytkownicy lokali, którzy wskazali inny adres korespondencyjny niż zajmowany lokal lub złożyli oświadczenie o dostarczaniu korespondencji wyłącznie poprzez pocztę dodatkowo ponoszą opłatę związaną z wysyłką korespondencji.

#### § 13

Stawki opłat za najem wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są w drodze negocjacji, przetargu lub konkursu ofert i wymagają zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 14

1. Miesięczną opłatę z tytułu wywozu nieczystości, przypadającą na lokal mieszkalny ustala się na podstawie:
  - a) liczby osób zamieszkałych w lokalu określonej zgodnie z zasadami zawartymi w § 6 ust. 3 niniejszego regulaminu,
  - b) stawki opłaty za odbiór i zagospodarowanie odpadów uchwalonej przez rady poszczególnych gmin na których znajdują się nieruchomości administrowane lub zarządzane przez Spółdzielnię podejmowane stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów.
2. Wszelkie zmiany czynników mających wpływ na wysokość opłaty za wywóz nieczystości powodować będą potrzebę zmiany opłat z tego tytułu.
3. Dla lokali użytkowych, które nie zawarły oddzielnej umowy bezpośrednio z zakładem usługowym na dzierżawę pojemników i wywóz nieczystości i w przypadku korzystania z altany śmietnikowej Spółdzielni, dopuszcza się stosowanie odrębnie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni stawek opłat.



#### § 15

1. W budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe opłaty związane z ich funkcjonowaniem wnoszą wszyscy użytkownicy lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przez nich zajmowanych bez pomieszczeń przynależnych.
2. Podstawę obciążenia lokali mieszkalnych opłatą z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych stanowi średnioroczny koszt eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Opłatę miesięczną za eksploatację dźwigów dla lokali ustala się przez podzielenie średniorocznego kosztu przez 12 miesięcy.
3. Użytkownikom lokali korzystającym z dźwigów przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.  
Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> był czynny mniej niż 10 godzin.  
Jeżeli klatki schodowe w budynku połączone są przejściami na najwyższej kondygnacji – każdej z klatek schodowych funkcjonuje jeden dźwig, to unieruchomienie dźwigu w którejś z klatek schodowych nie jest wystarczającym powodem do udzielenia bonifikaty w opłatach za dźwig użytkownikom lokali położonych na klatce schodowej, gdzie dźwig był nieczynny. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia są kontrolki pracy dźwigów poświadczane codziennie przez administratora.
4. Bonifikata za przestój nie przysługuje użytkownikom lokali w nieruchomościach, gdzie koszt modernizacji był dofinansowany z Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni.
5. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach nie dłuższych niż jeden rok. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

#### § 16

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka z tytułu nie opłacenia opłat za użytkowanie lokalu.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

#### § 17

1. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów gzm.
3. Różnica, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy rozliczenia wyników w przypadku:
  - a) rozliczenia zużycia energii cieplnej,
  - b) rozliczenia zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - c) rozliczenia zużycia gazu w budynkach ze zbiorczymi gazomierzami.

#### § 18

Zasady ustalania i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody oraz ustalania opłat za dostawę energii cieplnej do poszczególnych lokali, określa odrębny regulamin gospodarki cieplnej.

#### § 19

1. Przy rozliczeniu kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze na etapie budowy lub w lokalach mieszkalnych,

w których zainstalowano wodomierze indywidualne zgodnie z unormowaniami obowiązującymi w tym zakresie w Spółdzielni przyjmuje się następujące zasady:

- a) podstawę naliczania opłat stanowi wskazanie zarejestrowanego w Spółdzielni wodomierza pod warunkiem, że jest on zaplombowany i sprawny technicznie,
- b) odczytu wodomierza dokonuje przedstawiciel Spółdzielni, lub podmiot przez nią upoważniony, z tym, że odczytu wodomierza w mieszkaniach, w których nie dokonano wymiany wodomierzy na wodomierze z nakładką radiową dokonuje się w obecności użytkownika mieszkania,
- c) użytkownicy lokali mieszkalnych posiadający indywidualne wodomierze uiszczają opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków zaliczkowo w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni w formie jednolitej normy zużycia wody na jednego mieszkańca oraz wnoszą co miesiąc opłatę stałą wynikającą z kosztów poniesionych z tytułu odczytywania i rozliczania kosztów związanych z obsługą wodomierza. Wysokość opłaty stałej ustala Zarząd Spółdzielni. Użytkownicy lokali mieszkalnych, w których nie dokonano wymiany wodomierzy na wodomierze z nakładką radiową ponoszą dodatkowo opłaty z tytułu indywidualnego odczytu wodomierzy w mieszkaniu,
- d) rozliczenie kosztów zużycia wody i kanalizacji wg rzeczywistego zużycia dokonuje się w okresach nie dłuższych jak półrocznych oraz w przypadku zmiany ceny 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków. Ostatecznym okresem rozliczeniowym jest stan zużycia wody na dzień 31 grudnia danego roku. Nadpłaty wynikające z rozliczenia za poszczególne okresy podlegają potrąceniu z bieżących opłat, natomiast niedopłaty winny być wniesione w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia ze Spółdzielni.
- e) użytkownicy lokali mieszkalnych posiadający zainstalowane indywidualne wodomierze zobowiązani są do udostępnienia mieszkań, w celu dokonywania okresowych odczytów kontrolnych wodomierzy, jak również mają obowiązek zgłaszać niezwłocznie do administracji osiedla nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierzy,
- f) w przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni lub podmiot przez nią upoważniony nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierzy lub w przypadku nie udostępnienia mieszkania celem dokonywania odczytu wodomierza w lokalach mieszkalnych, w których nie dokonano wymiany wodomierzy na wodomierze z nakładką radiową należność za zużycie wody w okresie rozliczeniowym, będzie naliczana w wysokości równej średniemu zużyciu wody na osobę w tym lokalu mieszkalnym w okresie ostatniego rozliczonego kwartału. Brak danych z dwóch okresów rozliczeniowych spowoduje naliczenie należności za zużycie wody jak w przypadku mieszkań bez wodomierzy zgodnie z unormowaniem zawartym w § 19 ust. 2 niniejszych zasad,
- g) w przypadku zainstalowania w lokalu mieszkalnym wodomierzy indywidualnych i zmiany zasad rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków na rozliczanie według wodomierzy indywidualnych nie ma możliwości powrotu do rozliczania kosztów zużycia wody wg zasad, które obowiązywały przed zainstalowaniem wodomierzy indywidualnych,
- h) w przypadku samowolnego zdemontowania wodomierzy indywidualnych Spółdzielnia dokona ponownego montażu licznika na koszt demontującego użytkownika lokalu, a do czasu jego zamontowania nalicza opłaty za ten okres przyjmując zużycie wody jako średnią miesięczną za dwa ostatnie rozliczeniowe kwartały.

Norma ta nie może być niższa niż średnie miesięczne zużycie wody w danym budynku, przyjmując wskazanie głównego wodomierza i ilość zamieszkałych osób.

Rozliczenie należności za zamontowanie wodomierza zostanie rozłożone na 12 miesięcznych rat.

2. Przy rozliczaniu kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze indywidualne uwzględnia się następujące elementy:

- średnią miesięczną normę zużycia wody i kanalizacji dla mieszkań nie wyposażonych w wodomierze (tzw. ryczałt),
  - ilość osób zamieszkających w mieszkaniach nie wyposażonych w wodomierze,
  - cenę 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków,
- a) średnią miesięczną normę zużycia wody i odprowadzania ścieków na osobę zamieszkałą w danym budynku w mieszkaniu nie wyposażonym w wodomierze indywidualne stanowi zużycie wody wyrażone w m<sup>3</sup>, wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych podzielonej przez ilość osób zamieszkających
  - b) w mieszkaniach bez wodomierzy w danym okresie rozliczeniowym.
  - c) Korekty średniej miesięcznej normy zużycia wody dokonuje się w okresach nie dłuższych niż 12 miesięcy.
  - d) Przyjmuje się, że dolną granicę ustalonego ryczałtu stanowi wielkość 4 m<sup>3</sup>/os. miesięcznie, natomiast górną granicę ustalonego ryczałtu stanowi wielkość 10 m<sup>3</sup>/os. miesięcznie.
  - e) dla potrzeb ustalania normy zużycia wody i odprowadzania ścieków przyjmuje się okres rozliczeniowy od 1 stycznia do 31 grudnia. Ponownego ustalenia miesięcznej normy zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje się po upływie tego okresu na podstawie zużycia za okres miniony,
  - f) stan osób zameldowanych w lokalach mieszkalnych niewyposażonych w wodomierze indywidualne ustala się w oparciu o unormowania określone w § 6 ust. 3
  - g) w przypadku, gdy w wodomierze zostanie wyposażone co najmniej 90 % lokali mieszkalnych w budynku, Spółdzielnia może dokonywać instalacji wodomierzy indywidualnych w pozostałych mieszkaniach na koszt użytkowników tych mieszkań. Spłatę kosztów instalacji wodomierzy Spółdzielnia może rozłożyć:
    - nie więcej jak na 12 miesięcznych rat w przypadku montażu jednego wodomierza w mieszkaniu,
    - nie więcej jak na 24 miesięczne raty w przypadku montażu dwóch i więcej wodomierzy w mieszkaniu,
- Po zainstalowaniu tych wodomierzy przez Spółdzielnię do rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków będą mieć zastosowanie unormowania zawarte w § 19 ust. 1.
3. W lokalach użytkowych, gdzie rozliczanie zużycia wody następuje z użytkownikami tych lokali za pośrednictwem Spółdzielni – rozliczanie to następuje na podstawie rzeczywistego zużycia wody stwierdzonego odczytem wodomierza zainstalowanego w lokalu.  
W przypadku braku wodomierza indywidualnego w lokalu użytkowym Zarząd ustala odpłatność za zużycie wody biorąc pod uwagę charakter prowadzonej w lokalu działalności.  
Użytkownicy tych lokali wnoszą, co miesięczną opłatę stałą wynikającą z kosztów poniesionych z tytułu odczytywania i rozliczania kosztów zużycia wody oraz innych kosztów związanych z obsługą wodomierza. Wysokość opłaty stałej ustala Zarząd Spółdzielni.
  4. Nadwyżka kosztów dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków nad przychodami ustalona na 31 grudnia danego roku, obciąża koszty eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości.
  5. W przypadku zbycia mieszkania na wolnym rynku zbywca i nabywca dokonują rozliczeń z tytułu zużycia wody i kanalizacji we własnym zakresie.

## § 20

Rozliczenia opłat z tytułu centralnej dostawy gazu odbywa się wg poniższych zasad:

- 1) podstawą ustalania zaliczkowej opłaty za zużycie gazu w poszczególnych lokalach jest liczba osób ustalona w oparciu o unormowania zawarte w § 6 ust. 3 niniejszego regulaminu oraz stawka na osobę wynikająca z decyzji Zarządu,
- 2) stawka opłaty za zużycie gazu wynika z kosztów dostawy gazu w roku poprzednim oraz przewidywanych podwyżek cen gazu w roku, którego dotyczy,
- 3) okresem rozliczeniowym zużycia gazu jest rok kalendarzowy,
- 4) rozliczenia opłat dokonuje się pod datą 31 grudnia wg stanu osób na ten dzień w terminie do 3-ch miesięcy po zakończeniu roku,
- 5) spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali o wynikach rozliczenia, przy czym nadpłaty podlegają potrąceniu z należnych opłat za mieszkanie a niedopłaty powinny być wniesione w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania rozliczenia,
- 6) zmiana wysokości obciążenia odbiorców za zużycie gazu może również nastąpić w ciągu roku w związku ze zmianą cen gazu,
- 7) stawki opłat za gaz dla lokali o innym przeznaczeniu zlokalizowanych w budynkach ze zbiorczymi gazomierzami ustala Zarząd Spółdzielni w postaci miesięcznego ryczału na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na podstawie rozliczenia kosztów zużycia gazu z roku poprzedniego w danym budynku,
- 8) dopuszcza się możliwość wyłączenia z opłat za użytkowanie lokali składnika z tytułu centralnej dostawy gazu do lokalu w przypadku likwidacji wszystkich odbiorników instalacji gazowej dokonanej przez właściciela/użytkownika lokalu. Wyłączenie z opłaty składnika powoduje utratę prawa do udziału w rozliczeniu o którym mowa w pkt 3-5. Warunkiem wyłączenia z opłaty składnika z tytułu centralnej dostawy gazu jest złożenie pisemnego wniosku oraz oświadczenia o braku roszczeń z tytułu utraty prawa do rocznego rozliczenia. Wyłączenie z opłat za użytkowanie lokalu składnika z tytułu centralnej dostawy gazu skutkuje od kolejnego miesiąca po złożeniu wniosku i oświadczenia.

## **Część V. Postanowienia końcowe.**

### § 21

1. Traci moc dotychczasowy regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 49/19 w dniu 16.12.2019 r. wraz z aneksem Nr 1 przyjętym uchwałą nr 18/21 w dniu 14.06.2021 r.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 20.12.2021 r. uchwałą nr 39/21 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ TSM

***Dariusz Dudzik***

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ TSM

***Tadeusz Smoła***