

R e g u l a m i n
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za
używanie lokali w Częstochowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Nasza Praca"
w Częstochowie.

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Statut Częstochowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Nasza Praca" w Częstochowie

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ma na celu ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali tymi kosztami, w szczególności

- a/ eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
- b/ centralnego ogrzewania,
- c/ eksploatacji dźwigów osobowych, zbiorczej instalacji antenowej, domofonów,
- d/ zużycia wody i odprowadzenia ścieków
- e/ wywozu nieczystości,
- f/ centralnie ciepłej wody,
- g/ energii elektrycznej.

§ 2.

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 3.

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 4.

W przypadku wystąpienia w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywana jest korekta rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 5.

Po zakończeniu roku następuje ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

Rozdział II. Rozliczenia kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych.

§ 6.

Koszty eksploatacji rozliczane są jednolicie dla całości zasobów z wyłączeniem lokali będących na majątku Spółdzielni i podlegających przepisom ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

§ 7.

1. Podstawowymi fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są :

a/ - m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
b/ - ilość osób zamieszkałych na pobyt stały lub czasowy.
2. Zastosowanie jednostek rozliczeniowych dla poszczególnych rodzajów kosztów określa Rada Nadzorcza.

§ 8.

1. Rozliczenia kosztów tych pozycji, które wykazują ścisły związek z liczbą zamieszkałych osób, tj. zużycia wody, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów dokonuje się przyjmując jako jednostkę rozliczeniową liczbę osób zamieszkałych.
2. Obciążenie użytkowników lokali kosztami gospodarowania odpadami komunalnymi (wywozu nieczystości) następuje zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Częstochowy.

§ 9.

W przypadku, gdy w lokalach zainstalowane są indywidualne urządzenia pomiarowe, rozliczenie kosztów następuje w oparciu o wskazania tych urządzeń.

§ 10.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji stanu osób uprawnionych do przebywania w danym lokalu mieszkalnym, a w szczególności zgłoszenia zmian wynikających z urodzenia lub zgonu członka rodziny. Zmiany te uwzględnia się przy obliczaniu opłat w danym miesiącu w przypadku zgłoszenia do 15-go danego miesiąca, zgłoszenia po 15-tym będą uwzględniane w następnym miesiącu.

2. W przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wywóz nieczystości), użytkownik lokalu jest zobowiązany pisemnie zaktualizować dane w terminie 14 dni od dnia jej wystąpienia. Opłatę za gospodarowanie odpadami w zmienionej wysokości uiszcza się od następnego miesiąca.

§ 11.

1. Powierzchnię użytkową lokali ustala się zgodnie z Polską Normą (PN - 70/B-02365).
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, korytarzy i klatek schodowych oraz 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 część wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
3. Według zasady ustalonej w ust. 2 określa się również powierzchnię lokalu użytkowego z włączeniem pomieszczeń przynależnych łącznie z pomieszczeniami składowymi, garażami, komórkami itp. Natomiast powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali / np. wspólne urządzenia sanitarne, korytarze / dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu oraz powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
5. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się według powykonawczej dokumentacji technicznej obiektu .
6. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1.0 m od powierzchni podłogi w świetle ścian według stanu surowego, przyjmując grubość okładzin wewnętrznych - 3 cm i wypraw wewnętrznych - 2 cm. Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0.1 m² .

§ 12.

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe z wyłączeniem pomieszczeń ogólnego użytku jak : pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, itp.

§ 13.

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji/ bez odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości / jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.

§ 14.

Stosuje się zróżnicowanie średniorocznego kosztu eksploatacji oraz odpisu na fundusz remontowy na 1m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych z ciemną kuchnią, przez przemnożenie powierzchni kuchni przez współczynnik korygujący 0,8.

§ 15.

Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej podwyższa się dla lokali użytkowych z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami, np. większa przynależność terenu i związane z tym opłaty za wieczyste użytkowanie, podatek od powierzchni gruntu. Globalną kwotę kosztów eksploatacji przypadającą na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od ogólnej kwoty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię - kwoty przypadającej na lokale użytkowe i garaże.

§ 16.

Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla :

- lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym i jednorodzinnym,
- lokali użytkowych użytkowanych na zasadach najmu wg stawek umownych bądź ustalonych w przetargach
- lokali użytkowych użytkowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu, lokali użytkowych wyodrębnionych.

§ 17.

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększany jest dla poszczególnych lokali o odpis na fundusz remontowy . Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy oraz naliczanie podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy

§ 18.

Ustala się średnioroczny koszt eksploatacji dla lokali użytkowych zajmowanych na warunkach:

1/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i lokalu użytkowego wyodrębnionego jako średnioroczny koszt 1 m² powierzchni użytkowej eksploatacji zasobów plus uśredniony odpis na fundusz remontowy z możliwością zastosowania współczynników zwiększających z tytułu intensywności eksploatacji pomieszczeń i infrastruktury według następujących zasad:

- dla lokali handlowo-usługowych - maksymalnie 2,0 ,
- dla garaży - maksymalnie 1,5 ,

2/ na warunkach najmu

- dla lokali - wysokość czynszu nie ma bezpośredniego związku z wysokością kosztów eksploatacji ponoszonych przez Spółdzielnię, przy jego ustaleniu bierze się pod uwagę przeciętne ceny najmu lokali na terenie miasta,
- dla garaży - jako średnioroczny koszt 1 m² powierzchni użytkowej eksploatacji zasobów mieszkaniowych z możliwością zastosowania współczynnika korygującego w maksymalnej wysokości 3,0.

§ 19.

1. Wysokość stawek opłat określa Rada Nadzorcza z wyłączeniem opłat za: zużycie wody i odprowadzanie ścieków, eksploatację i konserwację domofonów oraz stawek określonych w ust. 2-3 dla zatwierdzenia których organem uprawnionym jest Zarząd Spółdzielni.

2. Dopuszcza się możliwość obniżenia stawki opłat do wysokości kosztów niezależnych od Spółdzielni (podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenie) za najem lokalu użytkowego, na podstawie zaakceptowanego przez Zarząd wniosku określającego zakres prac, za okres niezbędny do przeprowadzenia prac adaptacyjnych, koniecznych do prowadzenia działalności gospodarczej przez nowego lub dotychczasowego Najemcę.

3. Dopuszcza się możliwość obniżenia wysokości stawki o część odpisu na fundusz remontowy dla lokali użytkowych własnościowych oraz wyodrębnionych w związku z przeprowadzonymi we własnym zakresie pracami remontowymi części wspólnych budynku w zakresie odnowienia elewacji budynku, naprawy dachu

Rozdział III. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania .

§ 20.

Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych z podziałem na opomiarowane i nieopomiarowane.

§ 21.

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład

lokali mieszkalnych lub użytkowych / np. przedpokój, łazienka, wc , itp./ i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie : balkonów, loggii, tarasów.

§ 22.

1. Rozliczenie za centralne ogrzewanie polega na porównaniu zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie lokali z poniesionymi kosztami.
2. Okresem rozliczeniowym, z zastrzeżeniem pkt 3 jest rok kalendarzowy z wyłączeniem budynków opomiarowanych (wyposażonych w liczniki ciepła lub podzielniki kosztów).
3. W przypadku wyodrębnienia nieruchomości z zasobów Spółdzielni rozliczenia lokali w tej nieruchomości zgodnie z pkt.1 dokonuje się za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty wyodrębnienia oraz wyłączenia nieruchomości z zasobów ogrzewanych Spółdzielni.

§ 23.

1. Opłaty za centralne ogrzewanie wnoszone są zaliczkowo według ustalonych ryczałtów (indywidualnych w przypadku lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe), wynikających z rozliczenia kosztów ogrzewania lokali w poprzednich okresach rozliczeniowych z uwzględnieniem aktualnych cen ustalonych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
2. Opłaty za centralne ogrzewanie od użytkowników lokali spółdzielczych położonych w nieruchomościach wspólnoty mieszkaniowej, pobierane są zaliczkowo, w wysokości obowiązującej we właściwej wspólnocie mieszkaniowej.

§ 24 .

1. W przypadku gdy suma wpłaconych zaliczkowo ryczałtów, o których mowa w § 23 będzie niższa od kosztów energii cieplnej przypadających na dany lokal w okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować różnicę w ciągu 1-go miesiąca od daty otrzymania rozliczenia.
2. Nadpłaty wynikające z sumy wpłaconego zaliczkowo ryczałtu zostaną wypłacone lub zaliczone na poczet kolejnych opłat czynszowych nie później niż w terminie 6 miesięcy od daty sporządzenia opinii przez biegłego rewidenta i przyjęcia przez Radę Nadzorczą sprawozdania finansowego lub w przypadku lokali spółdzielczych w nieruchomościach podlegających przepisom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania wspólnoty oraz przekazaniu kwoty nadpłaty na konto Spółdzielni.
3. Zapisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do lokali spółdzielczych, położonych w nieruchomościach podlegających przepisom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i wyodrębnionych w trakcie okresu rozliczeniowego. Rozliczenie w tym przypadku następuje za okres od początku okresu rozliczeniowego do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło wyodrębnienie lokalu.

4. W sytuacji określonej w § 22 pkt 3

- a. w przypadku nadwyżki kosztów dotyczących dostawy energii cieplnej nad wniesionymi zaliczkami użytkownicy lokali wyodrębnionej nieruchomości zobowiązani są do uiszczenia niedopłaty w terminie 1-go miesiąca od daty dostarczenia rozliczenia w formie pisemnej.
- b. w przypadku nadwyżki wniesionych zaliczek nad kosztami dotyczącymi dostawy energii cieplnej powstałe w wyniku nadpłaty Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić użytkownikom lokali w terminie 1-go miesiąca od daty dostarczenia rozliczenia w formie pisemnej.

§ 25.

Koszty z tytułu indywidualnego rozliczenia za zużycie energii cieplnej, wymiany kapilar będą uwzględnione w ogólnych kosztach zużycia energii cieplnej proporcjonalnie do powierzchni mieszkań wyposażonych w urządzenia pomiarowe.

§ 26.

Wszelkie uszkodzenia urządzeń pomiarowo-regulacyjnych przy grzejnikach, powstałe z winy użytkowników mieszkania / termoregulatory, podzielniki, liczniki / obciążają użytkowników. O każdym uszkodzeniu urządzeń pomiarowych należy niezwłocznie poinformować administrację osiedla.

Nie zgłoszenie powyższego faktu spowoduje obciążenie kosztami ciepła przypadającymi na lokal mieszkalny stanowiący różnicę między wskazaniem licznika głównego na budynku, a sumą wskazań liczników indywidualnych.

§ 27.

Odczyty na licznikach i podzielnikach kosztów oraz wymiany kapilar odbywać się będą po zakończeniu okresu rozliczeniowego lub sezonu grzewczego. O terminie dokonywania odczytów mieszkańcy danego budynku zostaną poinformowani na 7 dni roboczych wcześniej z wyłączeniem odczytów liczników radiowych. Nie udostępnienie mieszkania do wykonania powyższych prac spowoduje rozliczenie danego mieszkania wg zasad jak w § 26.

§ 28.

W przypadku mieszkań wyposażonych w urządzenia pomiarowe zamiar zamiany lub opuszczenia mieszkania winien być zgłoszony do administracji osiedla celem dokonania odczytów na podzielnikach kosztów oraz rozliczenia kosztów faktycznego wykorzystania ciepła. Koszty tej operacji obciążają zwalnającego mieszkanie.

§ 29.

Wyliczony roczny koszt centralnego ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej różnicowany jest dla lokali mieszkalnych i użytkowych. Różnicowanie obciążeń stosuje się w odniesieniu do lokali użytkowych z uwagi np. na większą częstotliwość wchodzenia do lokalu, używanie wentylatorów co powoduje zwiększone straty ciepła. Współczynnik korekcyjny przyjmuje się w wysokości 2,0.

§ 30.

Użytkownicy lokali użytkowych wyposażonych w liczniki ciepła lub podzielniki kosztów wnoszą opłaty za centralne ogrzewanie :

- za moc zamówioną wg projektu technicznego stanowiącą iloczyn ceny umownej za 1MW i mocy zamówionej przypadającej na lokal płatne przez 12 miesięcy,
- za ilość zużytego ciepła stanowiącą iloczyn zużytej energii cieplnej według wskazań licznika lub podzielnika kosztów i ceny umownej 1 GJ płatne w sezonie grzewczym,
- za proporcjonalną ilość ciepła zużytego na ogrzanie powierzchni ogólnego użytkowania.

§ 31.

Centralne ogrzewanie spółdzielczych domów jednorodzinnych oraz lokali użytkowych powstałych z lokali mieszkalnych w wyniku decyzji o zmianie sposobu użytkowania rozlicza się tak jak lokale mieszkalne.

§ 32.

Średni roczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów centralnego ogrzewania za dany rok przez średnią powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie.

§ 33.

1. Opłaty za centralne ogrzewanie na podstawie przewidywanych kosztów ustala Rada Nadzorcza, natomiast opłaty od lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe ustala Zarząd na podstawie rozliczeń okresu poprzedniego. W odniesieniu do lokali spółdzielczych położonych w nieruchomości, dla której mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, opłaty za centralne ogrzewanie uchwalają właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej.
2. Wszelkie sprawy nieuregulowane powyższymi zasadami podlegają rozstrzygnięciu przez Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanego użytkownika lokalu.

§ 34.

1. Pomiaru temperatury dokonuje się w środku pomieszczenia na wysokości 1,2 m od podłogi.
2. Za niedogrzewanie mieszkań przysługuje bonifikata zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli temperatura w lokalu jest zaniżona przez co najmniej dwa kolejne dni w okresie grzewczym.
3. Bonifikat, o których mowa w ust. 2 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń pomiarowych.
4. Decyzję o udzieleniu i naliczeniu bonifikat podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownika Administracji Osiedla.

Rozdział IV. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych .

§ 35.

Koszt eksploatacji i remontów dźwigów osobowych rozlicza się dla zasobów wyposażonych w dźwigi.

§ 36.

1. Rozliczenia dokonuje się według ilości osób zamieszkałych w lokalach obsługiwanych przez dźwigi osobowe z uwzględnieniem współczynników dla poszczególnych kondygnacji budynków według wykazu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Plan kosztów rocznych eksploatacji dźwigów sporządza się w rozliczeniu na 1m² powierzchni obsługiwanej przez dźwigi.

§ 37.

1. Podstawowe pozycje kosztów stanowią odpisy na remonty dźwigów , konserwacje, zużycie energii elektrycznej i pozostałe koszty, w tym: opłaty za dozór techniczny.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy dźwigów ustala się na podstawie planu kosztów remontów proporcjonalnie na 1m² powierzchni obsługiwanej przez dźwigi. Koszty energii elektrycznej przypadającej na eksploatację dźwigów w budynkach niewyposażonych w licznik poboru energii elektrycznej dla dźwigów ustala się w wysokości 40 % ogólnego zużycia energii dla budynku.

§ 38.

Stawkę opłat ustala się przez podzielenie kosztów na ilość jednostek rozliczeniowych w danym okresie rozliczeniowym .

§ 39.

Średni roczny koszt eksploatacji dźwigów osobowych przypadający na 1 m² powierzchni obsługiwanej przez dźwigi powiększa się o 100 % dla lokali użytkowych.

Rozdział V. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

§ 40.

1. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa lokatorskiego, na warunkach najmu oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.
2. W odniesieniu do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa własnościowego, sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczeń kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.

§ 41.

Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych powinno być ustalane w złotych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 42.

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w zł / m² mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Dopuszczalne jest odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych części tego przedsięwzięcia w przypadku, gdy w trakcie jego realizacji następują zmiany kosztów realizacji, np. zmiany cen budownictwa, technologii.

§ 43.

Wysokość rocznego odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych dla mieszkań objętych wspólnym rozliczeniem ustala się w drodze podzielenia nie umorzonej części kredytu przez średnią powierzchnię tych lokali.

§ 44.

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale użytkowe należy rozliczać odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczenia kosztów inwestycji. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

Rozdział VI. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów instalacji antenowej.

§ 45.

Koszty eksploatacji i remontów instalacji antenowej są ewidencjonowane i rozliczane łącznie na budynki proporcjonalnie do liczby lokali.

§ 46.

1. Koszty eksploatacji i remontów instalacji antenowej rozlicza się z uwzględnieniem możliwości odbioru programów telewizyjnych w poszczególnych lokalach, a w szczególności programów płatnych. Zróżnicowanie w tym zakresie określa się w pakietach programów z wyszczególnieniem kosztu poszczególnych pakietów.
2. Użytkownicy i najemcy lokali zobowiązani są do zapłaty jednorazowo lub ratalnie opłaty z tytułu zainstalowania gniazda instalacji antenowej w oparciu o zawartą umowę.

§ 47.

Stawki opłat z tytułu eksploatacji zbiorczej instalacji antenowej ustala Rada Nadzorcza.

Rozdział VII. Ustalanie opłat za używanie lokali.

§ 48.

Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.

§ 49.

1. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne użytkowane na zasadach prawa lokatorskiego i własnościowego ustalone są na poziomie kosztów własnych.
2. Członkowie zajmujący lokale wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji nieruchomości, podatków określonych przepisami, dostarczanych mediów, działalności społeczno-kulturalnej, eksploatacji dźwigów, domofonów, odpisu na fundusz remontowy oraz części kosztów ogólnych przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
3. Członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu uczestniczą dodatkowo w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań.
4. Kalkulację opłat za lokale mieszkalne przeprowadza się w wyniku obliczenia średniego kosztu 1m² p.u. lokali mieszkalnych po ustaleniu globalnej sumy kosztów przypadających na lokale mieszkalne wg zasady określonej w rozdziale II § 15 z zastosowaniem obowiązujących odpisów na fundusze.
5. Użytkownicy lokali spółdzielczych we wspólnocie mieszkaniowej uiszczają opłaty eksploatacyjne naliczane według zasad obowiązujących wszystkich użytkowników lokali spółdzielczych.

6. Opłaty za lokale, w sprawie których toczy się postępowanie spadkowe po zmarłym członku Spółdzielni, naliczane są w wysokości ustalonej dla członków Spółdzielni do dnia ustalenia spadkobiercy nie dłużej niż przez okres jednego roku od dnia otwarcia spadku.

§ 50.

1. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu na pokrycie :

- kosztów eksploatacji / obejmujących odpisy na fundusze/,
- spłaty zobowiązań długoterminowych,
- podatku od nieruchomości,
- energii elektrycznej,
- energii cieplnej,
- zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
- wywozu nieczystości zgodnie z obowiązującymi na terenie miasta Częstochowy zasadami dotyczącymi systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,
- eksploatacji dźwigów,
- eksploatacji zbiorczej instalacji antenowej, domofonów oraz innych elementów kosztów przypadających na te lokale.

2. Czynsz najmu lokali użytkowych podlega ponadto regulacji o wysokość inflacji.

§ 51.

W przypadku, gdy użytkownik lokalu wykorzystuje lokal mieszkalny na wykonywanie działalności usługowej, produkcyjnej, itp. stawkę eksploatacyjną za powierzchnię wykorzystaną na ten cel ustala się według zasad obowiązujących dla lokali użytkowych przydzielonych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 52.

Wysokość opłat eksploatacyjnych wymienionych § 49 ust.2 ustalana jest na podstawie kosztów przypadających na zajmowany lokal zgodnie z planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 53.

Od najemcy lokalu użytkowego oprócz czynszu najmu pobiera się opłaty:

- kaucję w wysokości 300 % opłaty eksploatacyjnej ustalonej w zawartej umowie,
- jednorazową wpłatę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą przy zawarciu umowy najmu, zezwoleniu na podnajem,
- kwotę wylicytowaną w przetargu zgodnie z Regulaminem obowiązującym w tym zakresie,
- za założenie na budynkach szyldu oraz reklamy,

§ 54.

W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni ustala się jedynie koszty opłat niezależnych od Spółdzielni. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności na potrzeby, której lokale te są zajmowane.

§ 55.

1. Łączną miesięczną opłatę eksploatacyjną za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez przyjęte jednostki rozliczeniowe i współczynniki korygujące.
2. Terminy wnoszenia opłat określa § 99 ust. 1 Statutu Spółdzielni

§ 56.

Dla lokali, w których odstąpiono od meldowania się dopuszcza się ustalenie kosztów jednostkowych zużycia wody, odprowadzania ścieków i eksploatacji dźwigów w wysokości iloczynu opłaty ustalonej od 1 osoby i przeciętnej liczby osób przypadających na 1 mieszkanie w zasobach Spółdzielni wynoszącej 2.

§ 57.

Rada Nadzorcza może na podstawie planowanych kosztów obsługi i wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych ustalić opłatę stałą obciążającą lokale wyposażone w indywidualne urządzenia pomiarowe, np. wodomierze, ciepłomierze

§ 58.

1. W lokalach, w których zainstalowano liczniki pomiaru zużycia wody rozliczenie następuje okresowo według wskazań liczników z uwzględnieniem opłaty stałej z tytułu kosztów obsługi. Opłatę za obsługę wodomierza uiszcza się od następnego miesiąca po zainstalowaniu wodomierza i dokonaniu protokolarnego odbioru.
2. W budynku, w którym wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze, różnicę pomiędzy zużyciem wody w budynku ogółem a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozlicza się na wszystkie lokale w jednakowej wysokości. Rozliczenie zużycia wody następuje po zakończeniu roku kalendarzowego.
3. Koszt naprawy lub wymiany mechanicznych uszkodzeń z winy użytkownika lokalu wodomierza, ciepłomierza pokrywa użytkownik lokalu.

§ 59.

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe w przypadku cen ustalonych na poziomie kosztów własnych mogą być obliczane jak dla lokali mieszkalnych ze zwykłą odpis na fundusz remontowy z tytułu intensywności eksploatacji maksymalnie o 100%.

§ 60.

1. Wysokość opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o umowę zawartą z firmą świadczącą usługi w tym zakresie oraz normy miesięczne do naliczania opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, których wysokość określa załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
2. Wysokość opłat użytkowników lokali z tytułu wywozu nieczystości ustala się zgodnie z zasadami w zakresie systemu gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującymi na terenie miasta Częstochowy.
3. Zasady rozliczania kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej, wnoszenia opłat za zużycie ciepłej wody użytkowej określa załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
4. Narzut kosztów ogólnych na poszczególne rodzaje działalności wynika z rocznego planu finansowo-gospodarczego.
5. Zasady ustalania podatku od nieruchomości oraz wymiar podatku określają odrębne przepisy.
6. Koszty energii elektrycznej rozliczane są odrębnie dla lokali w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych.

§ 61.

1. Stawki opłat za garaże mogą obejmować z uwzględnieniem zapisu w pkt. 1 § 18

- koszty utrzymania porządku na placach i drogach garażowych
- opłaty terenowe, ubezpieczenia budynków
- podatek od nieruchomości
- koszty ogólnego zarządu,
- koszty wody i odprowadzenia ścieków,
- koszty energii elektrycznej,
- koszty działalności społeczno- kulturalnej,
- pozostałe koszty.

2. Zasady odpłatności za garaże ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 62.

Opłaty za założenie na budynku szyldu, reklamy ustalane są przez Zarząd z uwzględnieniem inflacji i opłat tego rodzaju w jednostkach działających na terenie przylegającym do Spółdzielni.

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 05.02.2026 r. Uchwałą nr 1/2026.

Załącznik nr 1

Zestawienie współczynników korygujących do ustalenia opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych.

Osiedle „Wschód”

L.p.	Adres budynku	Parter bez opłaty	I piętro %	od II piętra %
1.	ul. Armii Krajowej 82	-	50	100
2	ul. Armii Krajowej 84	-	50	100
3	ul. Księżyciowa 2	-	50	100
4	ul. Gwiazdna 10	-	50	100
5	ul. Gwiazdna 12	-	50	100
6	ul. Gwiazdna 14	-	50	100
7	ul. A.Czartoryskiego 2/4	-	50	100
8	ul. A.Czartoryskiego 7/9	-	50	100
9	ul. A.Czartoryskiego 13	-	50	100
10	ul. A.Czartoryskiego 15	-	50	100
11	ul. Kiedrzyńska 95	-	50	100
12	ul. Kiedrzyńska 97	-	50	100
13	ul. Kiedrzyńska 128	-	50	100
14	ul. Kiedrzyńska 130	-	50	100
15	ul. O.Lange 5	-	50	100
16	ul. O.Lange 6	-	50	100
17	ul. O.Lange 7	-	50	100
18	ul. Armii Krajowej 38	-	50	100
19	ul. Armii Krajowej 44	-	50	100
20	ul. Armii Krajowej 48	-	50	100
21	ul. Armii Krajowej 52	-	50	100
22	ul. Armii Krajowej 80	-	50	100
23	ul. Armii Krajowej 66 kl. I- IV	-	50	100
24	ul. Armii Krajowej 66 kl. V-VI	-	50	100
25	ul. Romera 13	-	50	100

Osiedle „Zachód”

L.p.	Adres budynku	Parter bez opłaty	I piętro %	od II piętra %
1.	ul. Kwiatkowskiego 2	-	50	100
2	ul. Kwiatkowskiego 4	-	50	100
3	ul. Kwiatkowskiego 5	-	50	100
4	ul. Kwiatkowskiego 6	-	50	100
5	ul. Kwiatkowskiego 7	-	50	100
6	ul. Kwiatkowskiego 9	-	50	100
7	ul. Obr. Westerplatte 23	-	50	100
8	ul. Obr. Westerplatte 27	-	50	100
9	ul. Obr. Westerplatte 35	-	50	100
10	ul. Armii Krajowej 51	-	50	100
11	ul. Nałkowskiej 3	-	50	100
12	ul. Nałkowskiej 7	-	50	100
13	ul. Nałkowskiej 11	-	50	100
14	ul. PCK 2	-	50	100
15	ul. PCK 2a	-	50	100
16	ul. PCK 4	-	50	100
17	ul. PCK 6	-	50	100
18	ul. PCK 8	-	50	100

Załącznik nr 2

1. Norma miesięczna zużycia wody stosowana dla lokali mieszkalnych niewyposażonych w urządzenia pomiarowe wynosi $9,00 \text{ m}^3/1$ osobę.

- a) w budynkach w zabudowie szeregowej w lokalach niewyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe normy miesięczne zużycia wody na osobę ustala się dla każdego budynku oddzielnie, na podstawie przeciętnego zużycia za rok poprzedni. Normy te stanowią podstawę do ustalenia ryczałtu za zużycie wody. Rozliczenia dokonuje się po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie wskazań głównych urządzeń pomiarowych
- b) * w lokalach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia pomiarowe poboru wody, w których odstąpiono od legalizacji wodomierzy oraz w przypadku uniemożliwienia przez użytkownika odczytów wskazań wodomierzy, ponadto zerwania plomby, dokonywania samowolnych przeróbek, stosowania magnesu itp. w urządzeniach pomiarowych, ustala się miesięczny ryczałt za użytą wodę i odprowadzanie ścieków w wysokości przeciętnego zużycia wody w tym lokalu za 12 miesięcy poprzedzających datę wystąpienia wyżej wymienionych okoliczności. Ustalona w ten sposób norma nie może być niższa niż norma określona w pkt. 1
- c) w budynkach, w których następuje podgrzewanie wody z kotłowni własnych rozliczenie zużycia wody w lokalach bez urządzeń pomiarowych zimnej wody po upływie okresu rozliczeniowego (I i II półrocze roku kalendarzowego) może nastąpić na podstawie średniego zużycia przypadającego na 1 osobę zamieszkałą w lokalach nieopomiarowanych wynikającego z różnicy pomiędzy zużyciem wody w całym budynku i sumą zużycia w lokalach opomiarowanych w okresie rozliczeniowym.

1.2.1. Norma miesięczna zużycia wody stosowana dla lokali mieszkalnych niewyposażonych w urządzenia pomiarowe dla ustalania wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi $9,00 \text{ m}^3/1$ osobę.

1.2.2. Dla lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych w zabudowie szeregowej niewyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe normę miesięczną zużycia wody na osobę, stanowiącą podstawę do ustalenia, wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się dla każdego budynku oddzielnie, na podstawie przeciętnego zużycia wody za kolejnych 6 miesięcy przypadających w okresie 12 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym powstał obowiązek złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2. W lokalach, wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe, stosuje się miesięczną opłatę ryczałtową, wyliczoną na podstawie średniego zużycia wody za rok poprzedni. Rozliczenie zużycia wody na podstawie ryczałtu następuje dwa razy w roku, na podstawie odczytu wskazań urządzeń pomiarowych.

- a) wysokość ryczałtu ulega zmianie w przypadku:
 - zmiany ceny za wodę i odprowadzane ścieki,
 - zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - w przypadkach nadmiernego zwiększenia lub zmniejszenia zużycia wody.Zmiany ryczałtu dokonywane są na koniec danego miesiąca.

3. Normy miesięczne zużycia wody stosowane przy lokalach użytkowych dla poszczególnych grup odbiorców.

a) Przedszkola	$1,8 \text{ m}^3 / 1$ dziecko
b) Apteki	$3,0 \text{ m}^3 / 1$ zatrudnionego
c) Biblioteki, czytelnie	$1,5 \text{ m}^3 / 1$ zatrudnionego
d) Restauracje, jadalnie	$4,8 \text{ m}^3 / 1$ miejsce
e) Bary	$6,0 \text{ m}^3 / 1$ miejsce
f) Kawiarnie, bary kawowe	$2,0 \text{ m}^3 / 1$ miejsce

g) sklepy z asortymentem czystych produktów
/tekstylne, odzieżowe, obuwnicze, drogerie,
księgarnie, kioski „Ruchu”, piernicze,
zabawkarskie, jubiler, sportowe, AGD/

2,0 m³ / 1 zatrudnionego

h) sklepy ze sprzedażą gotowych produktów i artykułów przetwórczych, spożywczych /spożywcze, mięsne, nabiałowe, warzywnicze, cukiernicze, garmażeryjne, rybne, ciastkarskie/	5,0 m ³ / 1 zatrudnionego
i) Kwaciarnie i sklepy zoologiczne	4,5 m ³ / 1 zatrudnionego
j) Zakłady usługowe /szewc, krawiec, zegarmistrz, optyk/	1,5 m ³ / 1 zatrudnionego
k) Zakłady fryzjerskie i kosmetyczne	5,0 m ³ / 1 zatrudnionego
l) Magiel zwykły	1,5 m ³ / 1 zatrudnionego
ł) Magiel elektrycznoparowy	5,0 m ³ / 1 zatrudnionego
m) Biura, urzędy, zakłady pracy	1,0 m ³ / 1 zatrudnionego

ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Zasady rozliczania i wnoszenia opłat za podgrzanie wody stosuje się do użytkowników lokali w budynkach, w których następuje podgrzewanie wody z sieci centralnej lub kotłowni własnej.
2. Koszty ciepłej wody dzieli się na koszty :
 - stałe (koszty stałe dostawcy ciepła, gazu; koszty obsługi utrzymania ruchu kotłowni),
 - zmienne poniesione dla wytworzenia ciepła, to jest energii cieplnej, gazu, energii elektrycznej, wody.
3. Wielkości zużycia energii cieplnej, gazu na ogrzanie wody określa zainstalowane w budynku urządzenie pomiarowe.
4. Użytkownik lokalu wnosi opłaty zgodnie ze wskazaniem zainstalowanych w jego lokalu wodomierzy za:
 - a) zużytą wodę , jako iloczyn sumy wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz obowiązującej ceny jednostkowej dostawcy za wodę,
 - b) odprowadzenie ścieków, jako iloczyn sumy wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz obowiązującej ceny jednostkowej za odprowadzenie ścieków,
 - c) podgrzanie wody, jako iloczyn wskazania wodomierza wody ciepłej lub sumy wskazań wszystkich wodomierzy wody ciepłej zainstalowanych w danym lokalu oraz obowiązującej w Spółdzielni opłaty za podgrzanie 1 m³, oraz opłatę stałą na pokrycie kosztów związanych z obsługą wodomierzy, w tym z ich legalizacją.
5. Cena za podgrzanie 1m³ wody użytkowej jest ustalana przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu zaliczkowo miesięcznie na podstawie planowanych kosztów, które uwzględniają:
 - ceny energii cieplnej, gazu,
 - ilość zużytej energii cieplnej, gazu w danym budynku na cele podgrzewania wody,
 - koszty stałe pobierane przez dostawcę energii cieplnej, gazu,
 - koszty technicznego utrzymania kotłowni.
 - ilość zużytej ciepłej wody (ustalonej według wskazań wodomierzy bądź przyjętej normy na 1 osobę).
6. Przyjmuje się normę miesięczną zużycia ciepłej wody w wysokości 3 m³/ 1 osobę do rozliczeń w okresie początkowym po uruchomieniu kotłowni i w przypadku braku odniesienia do rozliczeń do okresu poprzedniego .
7. Zaliczka za podgrzanie wody wnoszona jest comiesięcznie w wysokości ustalonej przez Zarząd.
8. Służby Spółdzielni dokonują odczytu wodomierzy ciepłej i zimnej wody w poszczególnych lokalach w okresach półrocznych oraz w przypadku zmiany cen dostawcy wody, a także w razie konieczności sprawdzenia poprawności działania wodomierzy. Na tej podstawie następują korekty zwiększające lub zmniejszające należność wnoszonych zaliczek po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
9. Użytkownik lokalu objęty indywidualnym rozliczeniem ciepłej wody zobowiązany jest do udostępnienia mieszkania celem dokonania odczytów urządzeń pomiarowych w ogłoszonych terminach. W przypadku nie udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie ustalić w porozumieniu z pracownikiem Spółdzielni inny termin odczytu, dostarczyć do Spółdzielni lub podać telefonicznie bieżące wskazania wodomierzy, jednakże co najmniej dwa razy w roku umożliwić dostęp do wodomierzy pracownikowi Spółdzielni w celu dokonania ich odczytu.
10. Okresem rozliczeniowym kosztów podgrzania wody jest rok kalendarzowy.
11. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego nastąpi całkowite rozliczenie kosztów ciepłej wody na podstawie:
 - kosztów zafakturowanych przez dostawcę energii cieplnej, gazu dla wytworzenia ciepłej wody, kosztów technicznego utrzymania kotłowni,
 - ilości pobranej wody przez wodomierze główne na budynkach,
 - zaliczek wpłacanych na cele ciepłej wody w okresie rozliczeniowym,
 - wyników odczytów indywidualnych wodomierzy ciepłej wody.
12. Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek a faktycznych kosztów podgrzania wody będzie regulowana przez użytkowników w terminach określonych przez Zarząd.
13. Nadpłaty z tytułu całkowitego rozliczenia kosztów podgrzania wody będą zaliczane na poczet następnych miesięcznych opłat.
14. Brak odczytu w lokalu spowoduje rozliczenie kosztów podgrzania wody na podstawie średniego zużycia w lokalu wynikającego z poprzednich odczytów, jednakże w wysokości nie niższej od przyjętej normy

w pkt.6. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika odczytu wskazań wodomierzy ciepłej wody podczas dwóch kolejnych wyznaczonych terminów lokal będzie traktowany jako lokal nie wyposażony w wodomierz i obciążenie nastąpi na podstawie średniego zużycia przypadającego na 1 osobę zamieszkałą w lokalach nie opomiarowanych wynikającego z różnicy pomiędzy zużyciem ciepłej wody w całym budynku i sumą zużycia w lokalach opomiarowanych w okresie rozliczeniowym.

15. Zerwanie plomb lub uszkodzenie urządzeń pomiarowych powoduje rozliczenie kosztów jak w punkcie 14.