

Zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej  
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
nr 204/2005 z dnia 11.10.2005 r. oraz  
nr 25/2019 z dnia 08.11.2019 r.

## **REGULAMIN**

### **ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT W KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

*(tekst jednolity zawierający zmiany uchwalone uchwałami Rady Nadzorczej: nr 164/2008 z dn. 18.11.2008 r.; nr 63/2013 z dn. 24.09.2013 r.; nr 92/2014 z dn. 16.12.2014 r.; nr 8/2016 z dn. 23.02.2016 r.; nr 8/2017 z dn. 24.01.2017 r.; nr 41/2017 z dn. 16.05.2017 r.; nr 25/2019 z dnia 08.11.2019 r.)*

#### Rozdział I

##### **Podstawy prawne**

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 845).
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285).
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2019 r. poz. 737).
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j. t. z 2019 r. poz. 1182)
5. Statut Spółdzielni.

#### Rozdział II

##### **Postanowienia ogólne**

W rozumieniu niniejszego regulaminu:

6. Pod pojęciem **nieruchomości** rozumie się odpowiednio działkę lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których jest założona jedna księga wieczysta.
7. **Nieruchomość wspólną** stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.
8. **Pomieszczeniami przynależnymi** są przypisane do lokalu pomieszczenia choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały. W szczególności są nimi: piwnica, strych, komórka, a także zabudowana przegrodą budowlaną loggia (lub taras) – o ile nie została usunięta ściana oddzielająca ją od przyległego pomieszczenia.
9. **Mieniem Spółdzielni** są wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni – odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mienie Spółdzielni obejmuje nieruchomości lub ich części pozostające w bezpośrednim zarządzie Osiedli oraz pozostałe mienie, będące w bezpośrednim zarządzie Dyrekcji lub podlegających mu, innych niż Osiedla, jednostek organizacyjnych Spółdzielni, w szczególności Zakładów Celowych w zakresie powierzonych im czynności określonych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni i udzielonego pełnomocnictwa. Mienie Spółdzielni obejmuje w szczególności nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności związanej bezpośrednio z zarządaniem ogólnym nieruchomościami. W Spółdzielni wyodrębnia się:

- 1) mienie ogólne pozostające w bezpośrednim zarządzie Dyrekcji związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, obejmujące w szczególności:
    - a) pawilony wolnostojące, w tym pawilony przeznaczone do wynajmu,
    - b) siedzibę Dyrekcji,
    - c) dzierżawione tereny, parkingi,
    - d) lokale w najmie w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych, za wyjątkiem lokali o których mowa w punkcie 2b),
    - e) tereny inwestycyjne,
  - 2) mienie Spółdzielni pozostające w bezpośrednim zarządzie Osiedla:
    - a) związane bezpośrednio z prawidłowym funkcjonowaniem danego osiedla (jako mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników wszystkich lokali), które obejmuje w szczególności: ciągi pieszo-jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boiska sportowe, tereny zieleni, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej służące osiedlu i niewchodzące w skład nieruchomości zabudowanych,
    - b) mienie ogólne obejmujące lokale wbudowane w budynkach mieszkalnych lub inne mienie zlokalizowane na osiedlu w granicach powierzonych mu czynności określonych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, za wyjątkiem mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania,
  - 3) mienie ogólne Spółdzielni będące w bezpośrednim zarządzie Zakładów Celowych w granicach powierzonych im czynności określonych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
10. Przez **pożytki z mienia** należy rozumieć przychody z nieruchomości, w szczególności czynsz najmu, dzierżawy pomniejszone o wszystkie koszty gzm przypadające na to mienie, chyba że postanowienia Regulaminu stanowią inaczej.
11. a) Przez **reklamę** należy rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne.
- b) Przez **tablicę reklamową** należy rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służący ekspozycji reklamy.
- c) Przez **urządzenia reklamowe** należy rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa.
- d) Przez **szyld** należy rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują. Szyld nie może przekraczać powierzchni 0,2 m<sup>2</sup>.
- e) Spółdzielnia pobiera opłaty za najem powierzchni nieruchomości pod montaż urządzeń reklamowych i tablic reklamowych.
12. Przez **powierzchnię użytkową budynku** rozumie się sumę powierzchni użytkowej znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 13. Powierzchnią użytkową lokalu stanowiącą podstawę wymiaru opłat jest:**
- 1) dla lokali będących w eksploatacji w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu – powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak jest takiej uchwały, – powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.  
Powiększenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na skutek przebudowy, polegającej na włączeniu powierzchni loggii do pomieszczenia bezpośrednio przyległego, dokonane po wejściu w życie uchwały określającej przedmiot odrębnej

własności powoduje odpowiednią korektę powierzchni użytkowej przyjętej dla wymiaru opłat. Włączenie powierzchni loggii do powierzchni lokalu następuje, gdy wyburzeniu ulega ściana oddzielająca loggie od przyległego pomieszczenia wchodzącego w skład lokalu,

- 2) dla lokali zlokalizowanych w budynkach przekazywanych do eksploatacji po dniu wejścia w życie regulaminu – powierzchnia wynikająca z pomiaru z natury dokonanego w dacie przejęcia budynku /lokalu/ przez Spółdzielnię. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary pomieszczeń ustalane na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi w świetle przegród pionowych (ścian) w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) danej przegrody. Pomiary dokonuje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

Przy występowaniu wnęk i występów (pilastrów) o powierzchni poniżej 0,1 m<sup>2</sup> w pomieszczeniach, zalicza się powierzchnię tych wnęk do powierzchni konstrukcji, zaś powierzchnię występów (pilastrów) – do powierzchni użytkowej pomieszczeń.

Nie dolicza się do powierzchni użytkowej lokalu – powierzchni przejść oraz wnęk okiennych i drzwiowych.

Przy obliczaniu powierzchni lokali na podstawie dokonanych pomiarów z natury ścian oblicowanych uwzględnia się korektę wymiarów przy założeniu grubości:

- a) okładzin wewnętrznych (płytki ceramiczne) – 3 cm,
- b) wypraw wewnętrznych (tynki) – 2 cm,
- c) boazerii i wykończeń płytami gipsowymi – według faktycznej grubości okładziny łącznie z rusztem nośnym.

**14. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, a także powierzchnię zabudowanej loggii (bądź tarasu), jeśli włączono ją do przyległego pomieszczenia.

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu powierzchni balkonów, tarasów, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic, jak również komórek przeznaczonych do przechowywania opału oraz tej części powierzchni pomieszczenia o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm (mansarda).

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Ograniczenie wysokości lokalu spowodowane zabudowaniem przez użytkownika lokalu sufitu podwieszonego nie ma wpływu na ustalenie powierzchni lokalu.

Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się również odgrodzonych korytarzy, z których prowadzi drzwi wejściowe do więcej niż jednego lokalu.

**15. Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego** jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej tych lokali powierzchni strychów, antresoli, balkonów, tarasów i loggii. Powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu wlicza się do powierzchni tego lokalu.

16. Do **powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych** zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

17. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się członka Spółdzielni, właściciela, najemcę, dzierżawcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

18. Przez **osoby zamieszkałe w lokalu** rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy na okres ponad 2 miesiące oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu ponad 2 miesiące, mimo nieposiadania aktualnego meldunku w tym lokalu.

19. O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię, składając jednocześnie oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu dla celów ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany, z wyłączeniem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, której zasady ustalania określa ustawa oraz akty prawa miejscowego. Ujawnienie faktu niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu uprawnia Spółdzielnię do podwyższenia opłaty w części zależnej od ilości osób zamieszkałych – o 100% za 6 miesięcy wstecz, niezależnie od naliczenia należnej opłaty od daty ich zamieszkania. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

20. Zarząd Spółdzielni, po powzięciu informacji o zmniejszeniu ilości osób zamieszkałych w lokalu jest uprawniony do zmniejszenia opłaty za lokal w części zależnej od ilości osób.

21. Za **lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe** uważa się wszystkie lokale położone na kondygnacji, na której swój bieg rozpoczyna winda oraz wszystkie lokale położone na kondygnacjach powyżej tej kondygnacji.

22. **Opłata za korzystanie z lokalu** – stosownie do postanowień Statutu – składa się z należności na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów, działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej oraz opłat za świadczenia – wraz z należnym podatkiem VAT. Wraz z opłatą za korzystanie z lokalu członek wnosi brakującą część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym ratę kredytu z oprocentowaniem, przypadającą do spłaty na jego lokal.

23. W odniesieniu do budynków nowo zasiedlanych wysokość opłat do daty podjęcia uchwały o włączeniu nieruchomości do Osiedla ustala Zarząd KSM w oparciu o planowane koszty gzm, lecz nie dłużej niż do dnia zasiedlenia ostatniego lokalu.

### Rozdział III

#### **Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię**

**24. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami gzm** obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni. W szczególności na koszty gzm składają się: koszty eksploatacji i konserwacji (utrzymania), odpis na fundusz remontowy, koszty świadczeń.

**25. Koszty gzm**, z zastrzeżeniem ust. 26, ponoszone w Osiedlu (czyli osiedlowe koszty gzm) obciążają każdą nieruchomość odrębnie, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami – jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.

26. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty gzm ustala się dla danego rodzaju lokali odrębnie i rozlicza się według zasady, że koszty obciążają każdą nieruchomość wg faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości, natomiast koszty związane z wieloma nieruchomościami, których nie można bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości rozliczane są przez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej lokali w budynku, osobno dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

**27. Koszty eksploatacji i utrzymania wyodrębnionego mienia Spółdzielni** pozostającego w bezpośrednim zarządzie Osiedla są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego rodzaju mienia przez Osiedle. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących

mienie wskazane w ust.9 pkt.2 a) obciążają wszystkie lokale położone w obrębie określonego osiedla proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, z wyłączeniem lokali własnych (służących działalności administracyjnej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni). Koszty eksploatacji i utrzymania wyodrębnionego mienia ogólnego Spółdzielni pozostającego w bezpośrednim zarządzie Dyrekcji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego rodzaju mienia, o którym mowa w ust. 9 pkt 1. Koszty eksploatacji i utrzymania placówek społeczno-kulturalnych są ewidencjonowane i rozliczane miesięcznie i obciążają koszty gzm wszystkich Osiedli w pozycji „inne” proporcjonalnie do powierzchni zasobów pozostających w ich bezpośrednim zarządzie. Natomiast koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni powierzonego Zakładom Celowym są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie przez poszczególne zakłady celowe oraz obciążają odpowiednio koszty działalności tych zakładów.

27<sup>1</sup> Koszty zarządu ogólnego obciążają w szczególności koszty gzm oraz inne formy działalności prowadzonej przez Spółdzielnię wg zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą w ramach przyjętego rocznego planu gospodarczego i programów działalności społecznej i kulturalnej.

28. Na koszty eksploatacji nieruchomości budynkowych składają się koszty:

- 1) energii elektrycznej zużytej poza lokalami,
- 2) utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych części wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku,
- 3) konserwacji dźwigów,
- 4) konserwacji domofonów,
- 5) podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty przekształceniowe,
- 6) koszty zarządu ogólnego oraz koszty administracji, w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty transportu, koszty bhp, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, amortyzacja wyposażenia i sprzętu, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe, koszty posiedzeń organów samorządowych,
- 7) konserwatorów osiedlowych i innych pracowników fizycznych, koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, koszty legalizacji bądź wymiany wodomierzy, opłaty za odczyty wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, koszty ubezpieczeń majątkowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, koszty usług: kominiarskich, pielęgnacji zieleni, odśnieżania, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, utrzymania w gotowości Serwisu Technicznego, dozoru mienia, koszty usuwania skutków dewastacji mienia, składka na PFRON, koszty informowania, koszty okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych w lokalach i inne.

28<sup>1</sup> Postanowienia ustępów 24, 25, 26 i 28 stosuje się odpowiednio do pawilonów wolnostojących, w których znajdują się lokale użytkowe, do których przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności.

**29. Odpis na fundusz remontowy** – składa się z odpisu na fundusz remontowy część „A”, na działania energooszczędne oraz z odpisu na fundusz remontowy część „B” wraz z odpisem na remonty dźwigów. Ewidencja i rozliczenie wydatków i wpływów na fundusz remontowy prowadzona jest dla każdej nieruchomości odrębnie i uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego na nieruchomościach.

- 1) Wysokość odpisu na fundusz remontowy część „B” wraz z odpisem na remonty dźwigów jest określana uchwałami przez właściwą Radę Osiedla w jednakowej wysokości odpowiednio dla wszystkich lokali mieszkalnych bądź użytkowych (w tym lokali stanowiących odrębną własność) pozostających w zarządzie Osiedla, a w odniesieniu do lokali użytkowych pozostających w zarządzie Dyrekcji – uchwałą Rady

- Nadzorczej. Odpis na remonty dźwigów obciąża tylko lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi.
- 2) Odpis na fundusz remontowy część „A” ustalany jest przez Radę Nadzorczą przy uwzględnieniu założeń wynikających ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalanej przez Walne Zgromadzenie Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej jednolicie dla całości zasobów Spółdzielni i lokali stanowiących odrębną własność. Odpis na fundusz remontowy część A podlega bez konieczności podejmowania odrębnej uchwały corocznej waloryzacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni opublikowany przez Prezesa GUS.
  - 3) Odpis na działania energooszczędne ustalany jest przez Radę Nadzorczą przy uchwalaniu planów Spółdzielni na dany rok jednolicie dla całości zasobów i lokali stanowiących odrębną własność.
30. Na **koszty świadczeń** składają się koszty: dostawy ciepła i wody do budynków i lokali, odbioru ścieków, wywozu nieczystości, dostarczania sygnału RTV w zakresie podstawowym, a także gazu w budynkach bez gazomierzy indywidualnych.
31. Na **koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości niezabudowanych** budynkami składają się w szczególności: odpowiednia część kosztów zarządu ogólnego, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, odpisy amortyzacyjne, ubezpieczenia rzeczowe, koszty utrzymania czystości, porządku i pielęgnacji zieleni, zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich oraz koszty konserwacji i remontów elementów związanych z tymi nieruchomościami.
32. 1. Pożytki z mienia Spółdzielni są ewidencjonowane i ustalone odrębnie dla każdego rodzaju mienia o którym mowa w ust. 9 Regulaminu. Rozliczenie pożytków następuje zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu KSM.
2. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
33. skreślony
34. Poza kosztami gzm Spółdzielnia posiada **zobowiązania z innych tytułów**, na które składają się:
- 1) kredyty zaciągnięte na budowę lokali wraz z oprocentowaniem i kosztami obsługi kredytów, które są rozliczane na poszczególne lokale,
  - 2) pozostałe koszty operacyjne i finansowe, które rozliczane są po zakończeniu roku obrachunkowego z przychodami operacyjnymi i finansowymi, za wyjątkiem przychodów ze sprzedaży mienia i przychodów z praw majątkowych, a wynik odnoszony jest na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków.
35. Na **koszty działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej** rozliczane poza kosztami gzm składają się koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej, koszty imprez i innej działalności organizowanej poza placówkami. Koszty te pokrywane są z opłaty na działalność społeczno-kulturalną i oświatową oraz opłat wnoszonych przez osoby korzystające z tej działalności. Wysokość opłaty jest określana uchwałami przez właściwą Radę Osiedla w jednakowej wysokości, odpowiednio dla wszystkich lokali mieszkalnych bądź użytkowych pozostających w zarządzie Osiedla, a w odniesieniu do lokali użytkowych pozostających w zarządzie Dyrekcji– uchwałą Rady Nadzorczej.
36. Przyjęte w regulaminie zasady ustalania i rozliczania kosztów są obowiązujące dla wszystkich nieruchomości, bez względu na to kto jest ich użytkownikiem.

## Rozdział IV Ustalanie opłat za lokale

37. Podstawę dla ustalenia wysokości stawek opłat za korzystanie z lokali (mieszkalnych i użytkowych) w danej nieruchomości stanowi plan kosztów gzm na dany rok, uwzględniający wynik finansowy roku poprzedniego, w tym pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej, oraz opłata na działalność społeczno-kulturalną i oświatową, uchwalony przez właściwe organy Spółdzielni, a także inne zobowiązania Spółdzielni, o których mowa w rozdz. III ust.34. Plan kosztów gzm jest sporządzany w oparciu o koszty gzm poniesione w poprzednim roku obrachunkowym i faktyczny (już znany) oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisu na fundusz remontowy. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy). Analizę kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni przeprowadza się w trakcie roku bilansowego w ujęciu kwartalnym. Organy Spółdzielni podejmują uchwały ustalające wysokość opłat w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni w jednolitych terminach, nie częściej jednak niż dwa razy w roku wg harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni.

38. Stawki opłat na pokrycie kosztów gzm ustalane są indywidualnie dla każdej nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień rozdz. III ust.30.

39. Opłatę miesięczną za korzystanie z lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu. Podstawową jednostką rozliczeniową stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, za wyjątkiem opłat (jej części) w stosunku do których przyjęto inną jednostkę rozliczeniową w przepisach ustaw, aktach prawa miejscowego lub aktach wewnętrznych uchwalonych przez organy Spółdzielni w szczególności w stosunku do opłaty:

- a) za gaz w budynkach wyposażonych w gazomierze zbiorcze, które ustalane są biorąc za podstawę w lokalach mieszkalnych – ilość osób zamieszkałych w lokalu,
- b) za dostęp do zakresu podstawowego RTV, opłaty za konserwację domofonu i dozór mienia (w budynkach objętych ochroną), które ustalane są na 1 lokal.

40. Składnikiem opłaty miesięcznej za korzystanie z lokalu obowiązującej członków Spółdzielni jest także opłata na działalność społeczno-kulturalną i oświatową, której wysokość jest zależna od powierzchni lokalu.

41. Opłata miesięczna za korzystanie z lokalu ulega zwiększeniu o przypadające na dany lokal zobowiązania z innych tytułów, o których mowa w rozdz. III ust. 34, oraz należny podatek VAT.

42. Wysokość opłaty miesięcznej za korzystanie z lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu.

- 1) Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, w tym wносить opłatę na działalność społeczno-kulturalną i oświatową, oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal.
- 2) Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 42 pkt 1,
- 3) Członek będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 42 pkt 1, pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę przekształceniową lub opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu oraz podatku od nieruchomości.

- 4) Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 42 pkt 3, bez opłaty na działalność społeczno - kulturalną i oświatową.
- 5) Każdy właściciel lokalu, po rozliczeniu kosztów remontu i modernizacji nieruchomości wspólnej finansowanych z funduszu remontowego część „A”, obowiązany jest pokryć jednorazowo różnicę między kosztem robót przypadających na jego lokal, a sumą wniesionych wcześniej odpisów na ten fundusz.
43. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać czynsz określony w umowie oraz opłaty za świadczenia, w wysokości ustalonej w umowie. Zasada ta nie dotyczy użytkowników uprawnionych do najmu lokalu socjalnego przyznanego w wyroku sądowym, który uiszcza odszkodowanie określone ustawą.
44. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie.
45. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu; nie niższe jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal, o ile ustawa nie stanowi inaczej.
46. skreślony
47. Gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba z nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie wolnego zawodu lub na prowadzenie działalności gospodarczej – powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność obciąża się w tej części opłatą wg stawek obowiązujących dla lokali użytkowych. Nie dotyczy to lokali mieszkalnych wykorzystywanych jedynie do telefonicznego przyjmowania zleceń, lub które z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności wskazywane są jedynie jako siedziba firmy, jeżeli nie powoduje to zwiększenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu.
48. Dla użytkowników domków jednorodzinnych i garaży wolno stojących Rada Osiedla może określić opłatę miesięczną na innym poziomie, adekwatnie do zakresu obowiązków związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, wynikającego z odrębnego regulaminu lub umowy ze Spółdzielnią.
49. Jeśli garaż jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej, stawkę kosztów eksploatacji ustala się jak dla lokali użytkowych.
50. Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na: opłaty za świadczenia, koszty eksploatacji, zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, opłaty na działalność społeczno-kulturalną i oświatową i w ostatniej kolejności na odpis na fundusz remontowy.

## Rozdział V

### Ustalanie innych opłat

51. Korzystający z lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, użytkujący działkę przydomową wydzieloną na nieruchomości wspólnej jest zobowiązany uiszczać z tego tytułu dodatkową opłatę ustaloną w umowie o korzystanie w wysokości ustalonej przez Radę Osiedla. W wypadku gdy wydzielona działka przydomowa zlokalizowana jest na nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni opłatę określa umowa najmu. Zasadę powyższą stosuje się odpowiednio do działki stanowiącej ogródek przydomowy przyległy do domku jednorodzinnego.
52. Za zainstalowanie na budynku lub posadowienie na nieruchomości urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala wg właściwości Rada Osiedla lub Zarząd.



53. Za najem terenów stanowiących mienie Spółdzielni zajętych pod ogródki działkowe lub wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala wg właściwości Rada Osiedla lub Zarząd.

54. skreślony

55. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek użytkownika lokalu korzystającego z dźwigów osobowych może zwolnić go z opłat w części dotyczącej konserwacji dźwigów za każdy dzień unieruchomienia dźwigów w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej wg poniższych zasad.

- 1) Za dzień unieruchomienia dźwigów uważa się dzień, w którym dźwigi w godzinach od 5<sup>00</sup> – 23<sup>00</sup> były czynne mniej niż 10 godzin.
- 2) W budynkach obsługiwanych przez więcej niż jeden dźwig za dzień unieruchomienia dźwigów uważa się dzień, w którym wszystkie dźwigi w godzinach od 5<sup>00</sup> – 23<sup>00</sup> były czynne mniej niż 10 godzin.
- 3) Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigów poświadczane codziennie przez pracownika administracji osiedla.

## Rozdział VI

### **Postanowienia końcowe**

56. Regulamin wchodzi w życie 01.01.2006 r., z późniejszymi zmianami.

Rada Nadzorcza  
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej