

REGULAMIN ZASAD ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (własnościowe lub lokatorskie),
 - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
 - 3) członków Spółdzielni będącymi właścicielami lokali,
 - 4) właścicieli lokali niebędącymi członkami Spółdzielni,
 - 5) najemców użytkujących lokale mieszkalne,
 - 6) osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
 - 7) osoby zajmujące lokale o innym przeznaczeniu, w tym bez tytułu prawnego.

2. Podstawę prawną regulaminu stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r.– Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024r. poz. 593),
 - 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725),
 - 3) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
 - 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024r. poz. 558),
 - 5) statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy;
 - 6) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U z 2024r. poz. 757),
 - 7) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002r. Nr 8, poz. 70).

3. W odrębnych regulaminach uregulowane są:
 - 1) zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody,
 - 2) zasady tworzenia i wydatków funduszu remontowego,
 - 3) zasady działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu dotyczą zasobów lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, które stanowią własność Spółdzielni lub którymi Spółdzielnia administruje, oraz innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) Lokal to:
 - lokal mieszkalny (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),
 - lokal o innym przeznaczeniu (garaż i lokal o innym przeznaczeniu niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych),
 - 1) nieruchomość - działka ewidencyjna gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami bądź garażami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona księga wieczysta; wyodrębniona nieruchomość będąca w zarządzie Spółdzielni na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) część wspólna nieruchomości – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli, w szczególności: pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe, korytarze, dźwigi, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego, hydrofornie, inne pomieszczenia ogólnego użytku drogi, chodniki, obszary zielone, a nadto elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia (instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe), przewody wentylacyjne, spalinowe, kominowe, rynny i rury spustowe, okna oraz drzwi wejściowe do budynku, do piwnic i pomieszczeń technicznych,
 - 3) udział w nieruchomości wspólnej – to stosunek sumy powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczenia przynależnego (piwnicy) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z łączną powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej jest wskazana w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości,
 - 4) pomieszczenie przynależne – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu (tj. piwnica), choćby do niego bezpośrednio nie przylegało, położone w granicach nieruchomości gruntowej w budynku lub poza nim,

- 5) mienie Spółdzielni, to:
- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej lub innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania, do którego zalicza się:
 - a) nieruchomości niezabudowane,
 - b) place zabaw wraz z urządzeniami,
 - c) chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - d) obiekty małej architektury i tereny zielone,
 - e) infrastrukturę techniczną.
- Mieniem Spółdzielni nie są urządzenia służące do doprowadzenia lub odprowadzenia wody, pary, gazu, prądu.
- 6) gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) – zarządzanie nieruchomościami, tj. administrowanie i zapewnienie bezawaryjnego funkcjonowania budynków wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami znajdującymi się poza budynkami, ale związanymi z administrowaniem i funkcjonowaniem tych budynków, a także urządzeń, instalacji i uzbrojenia gruntów, na których znajdują się te budynki,
- 7) okres rozliczeniowy – okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z zaliczkami wniesionymi na poczet tego okresu,
- 8) osoba zamieszkała – osoba zameldowana na pobyt stały lub czasowy w lokalu oraz osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
- 9) użytkownik lokalu – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel (współwłaściciel) lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego oraz osoba stale zamieszkująca w lokalu z ww. osobami, a także osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
- 10) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - powierzchnia wszystkich pomieszczeń lokalu mieszkalnego bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy lub przebudowy, bez powierzchni balkonów, loggii, piwnic, suszarni, wskazana w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię obudowaną lub powierzchnię pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją lokalu,
- 11) powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu użytkowym, a także powierzchnia pomieszczeń przynależnych, takich jak: korytarz, toaleta, pomieszczenie gospodarcze, a także powierzchnia obudowana lub powierzchnia pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją lokalu,

- 12) zarządzanie nieruchomościami – obejmuje obowiązek podejmowania decyzji dotyczący obsługiwanych nieruchomości,
- 13) administrowanie nieruchomościami – polega na bieżącej obsłudze nieruchomości,
- 14) ryczałt – miesięczna opłata stała.

§ 3

1. Podstawowym celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej „kosztami GZM” jest ustalanie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu. Zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz ustalania opłat wnoszonych do Spółdzielni za używanie lokali są określone w § 62-64 statutu Spółdzielni.
2. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalania opłat za używanie lokali jest roczny zbiorczy plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali decyduje Zarząd Spółdzielni.
4. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami. Działalność eksploatacyjna zasobów mieszkaniowych prowadzona jest bez wynikowo. Różnica między rzeczywistymi kosztami eksploatacji a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na częściach wspólnych danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
7. Zestawienie nieruchomości Spółdzielni obejmujące budynek lub budynki wraz z gruntem do niego przynależnym stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
8. Zestawienie nieruchomości pozostających w całości własnością Spółdzielni (mienie Spółdzielni) stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

9. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
- 1) lokal mieszkalny,
 - 2) udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 3) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 4) użytkownik lokalu, liczba osób zamieszkująca w lokalu,
 - 5) wskazanie urządzenia pomiarowego (wodomierza, ciepłomierza),
 - 6) wskazania podzielnika kosztów ciepła.
10. Powierzchnie użytkowe lokali dla celów rozliczania kosztów GZM ustala się według pomiaru z natury obliczonego zgodnie z normą PN-ISO 9836.

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 4

1. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obejmują:
 - 1) opłaty zależne od Spółdzielni - są to opłaty konieczne do zapewnienia pełnego pokrycia kosztów związanych z utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego nieruchomości, zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością oraz ubezpieczeniami;
 - 2) opłaty niezależne od Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości – są to opłaty oraz abonament za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, opłata za wywóz odpadów komunalnych, opłata za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody, podatek od nieruchomości oraz wieczyste użytkowanie gruntów.
2. Na opłatę z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego składa się:
 - 1) opłata eksploatacyjna (tj. stawka eksploatacyjna pomnożona przez powierzchnię użytkową lokalu);
 - 2) odpis na fundusz remontowy;
 - 3) opłata za wodę i odprowadzenie ścieków;
 - 4) opłata abonamentowa za wodę i ścieki;
 - 5) opłata za wywóz odpadów komunalnych;
 - 6) opłata za wymianę i legalizację wodomierza;
 - 7) opłata za wymianę i legalizację ciepłomierza oraz wymianę podzielnika ciepła;
 - 8) podatki i opłaty lokalne;
 - 9) opłata na działalność społeczną, oświatową i kulturalną;
 - 10) opłata za eksploatację dźwigów osobowych;
 - 11) opłata za energię cieplną na potrzeby ogrzewania lokalu i dostawę ciepłej wody;
 - 12) opłata za korespondencję.

Ad 1 Oплата eksploatacyjna

§ 5

1. Podstawą ustalenia wysokości stawek opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni jest kalkulacja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem kosztów poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszonych o pożytki z nieruchomości z roku poprzedzającego rok planowany, z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów, tj. inflacji, zmiany wysokości podatków, wskaźników wzrostu cen i usług itp.
2. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dla każdej nieruchomości są ustalane indywidualnie (odrębnie).
3. Z opłaty eksploatacyjnej pokrywane są:
 - a) energia elektryczna dla oświetlenia pomieszczeń w częściach wspólnych (klatki schodowe, piwnice, oświetlenie przed wejściem do bramy), terenów wokół nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
 - b) wywóz nieczystości stałych z wiat śmietnikowych, śmieci z koszy ulicznych, dzierżawa pojemników na śmieci, mycie pojemników lub ich zakup w przypadku ich zniszczenia – realizowane odpłatnie przez podmiot zewnętrzny,
 - c) usługi porządkowe - sprzątanie chodników, koszenie trawy, przycinanie żywopłotów, sprzątanie wejść głównych do budynków, sprzątanie korytarzy piwnicznych i wiat śmietnikowych, terenów wokół śmietników, zimowe utrzymanie terenów itp. – realizowane odpłatnie przez podmiot zewnętrzny,
 - d) usługi kominiarskie - przeglądy kominiarskie, czyszczenie przewodów kominowych, prowadzenie dokumentacji technicznej zgodnie z przepisami prawa,
 - e) ubezpieczenie mienia i nieruchomości,
 - f) bieżąca konserwacja – zakup materiałów do konserwacji, drobne naprawy, obsługa i konserwacja instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz inne roboty ogólnobudowlane dotyczące części wspólnych danej nieruchomości,
 - g) obsługa węzłów cieplnych i instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej - przeglądy, utrzymanie i bieżąca konserwacja,
 - h) utrzymanie mienia Spółdzielni do wspólnego użytkowania - utrzymanie placów zabaw, terenów zielonych oraz terenów niezabudowanych, obsługa mienia – wynagrodzenia pracowników administracji z narzutami i odpisami, koszty biurowe, szkolenia, koszty utrzymania samochodu służbowego, usług telekomunikacyjnych, amortyzacja środków trwałych, ubezpieczenie OC zarządcy nieruchomości i inne.
Koszty te są wspólne dla wszystkich nieruchomości, podlegają odrębnemu ewidencjonowaniu, a ich podział następuje według procentowego klucza podziału kosztów zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
 - i) koszty ogólne – wynagrodzenia pracowników biurowych z narzutami i odpisami, koszty działalności organów samorządowych, tj. Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe, sądowe, telekomunikacyjne, amortyzacja środków trwałych, obsługa bankowa, materiały biurowe i komputerowe, badania bilansu, koszty lustracji,

obsługi prawnej, obsługi prawnej RODO, utrzymanie systemu alarmowego i inne.

Koszty te podlegają odrębnemu ewidencjonowaniu, a ich podział następuje według procentowego klucza podziału kosztów zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,

- j) dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja – realizowane odpłatnie przez podmiot zewnętrzny,
 - k) obsługa hydroforni (przeglądy i konserwacja) – realizowane odpłatnie przez podmiot zewnętrzny,
 - l) przeglądy okresowe (przeglądy roczne, budowlane, elektryczne, gazowe, przeglądy 5-letnie) – realizowane odpłatnie przez podmiot zewnętrzny,
 - m) wiaty śmietnikowe - amortyzacja, ubezpieczenie, sprzątanie, drobne naprawy, opłata za zajęcie pasa drogowego pod wiaty na odpady komunalne.
4. W przypadku korzystania z wiaty śmietnikowej przez mieszkańców sąsiednich nieruchomości, którzy nie posiadają swojej wiaty, koszty związane z ubezpieczeniem wiaty, dodatkowymi opłatami związanymi z wywozem nieczystości, sprzątaniem, dorabianiem kluczy, wymianą zamków itp. pokrywają wspólnie wszyscy użytkownicy wiaty proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania w danej nieruchomości.
5. Średni roczny koszt eksploatacji lokali mieszkalnych danej nieruchomości przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się, dzieląc koszty przez sumę powierzchni lokali mieszkalnych danej nieruchomości.
Podstawę ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.
6. Opłaty za lokale mieszkalne dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej mogą być częściowo pokrywane z pożytków uzyskiwanych z działalności Spółdzielni. Pożytki te dzielone są zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
Opłaty za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z preferencji ustalonych dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej.
7. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości poniesionych przez Spółdzielnię pełnych kosztów eksploatacyjnych przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z wyłączeniem pożytków działalności Spółdzielni.

Ad 2 Odpis na fundusz remontowy

§ 6

- 1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty.
- 2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego uregulowane są w odrębnym regulaminie.

Ad 3 Opłata za dostawę wody i odprowadzenie ścieków

§ 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz podmiotu zewnętrznego.
2. Za dostawę wody i odprowadzenie ścieków użytkownik lokalu wnosi co miesiąc opłatę (zaliczkę) podlegającą rozliczeniu po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego:
 - a) wysokość zaliczki za zimną wodę i odprowadzenie ścieków
 - ustalone indywidualnie z użytkownikiem na podstawie jego oświadczenia, jednak nie mniej niż 1m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków oraz 1 m³ wody zimnej na potrzeby jej podgrzania (ciepłej wody),
 - b) w przypadku braku oświadczenia użytkownikowi lokalu ustala się zaliczkę w wysokości:
 - za zimną wodę i odprowadzenie ścieków - 3 m³ na miesiąc od osoby,
 - za zimną wodę do celów ciepłej wody - 1 m³ na miesiąc od osoby,
 - c) w przypadku lokali, w których nie zamieszkuje żadna osoba:
 - za zimną wodę i odprowadzenie ścieków - 1 m³ na miesiąc,
 - za zimną wodę do celów ciepłej wody - 1 m³ na miesiąc.
3. Ustala się okres rozliczeniowy zużycia wody i odprowadzenia ścieków od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia każdego roku.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są przez Spółdzielnię odrębnie dla każdego budynku do 90 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. Odczyty wodomierzy zaopatrzonych w nakładkę radiową wykonywane są zdalnie. Użytkownicy lokali, w których wodomierze nie posiadają nakładek radiowych lub w przypadku których nie udało się dokonać odczytu drogą radiową, wykonują odczyt samodzielnie i przekazują je na drukach przesłanych przez Spółdzielnię w terminie wskazanym na piśmie.
6. Odczyty mogą być wykonywane przez pracowników Spółdzielni. Osoby te są również upoważnione do przeprowadzenia oceny stanu plomb na instalacji i wodomierzach, sprawdzenia zmian na instalacjach zimnej i ciepłej wody, uszkodzeń wodomierzy lub innej ingerencji mogącej powodować niewłaściwe jego wskazania. Odczyty dokonywane są z dokładnością do 0,01 m³.
7. Użytkownik lokalu, w którym zainstalowany jest wodomierz, zobowiązany jest udostępnić lokal Spółdzielni celem odczytu licznika, sprawdzenia stanu plomb, wymiany wodomierza oraz sprawdzenia instalacji. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do chwilowego uruchomienia urządzeń (pralka, sfluczka, WC itp.)

w celu sprawdzenia przez osobę upoważnioną prawidłowego podłączenia urządzeń oraz pomiaru pobieranej wody.

8. W przypadku braku odczytu wodomierzy indywidualnych przy zmianie cen wody podstawą rozliczenia jest średnie zużycie wody z posiadanych odczytów z ostatniego okresu rozliczeniowego, który ustalony jest w Spółdzielni Mieszkaniowej od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
9. Spółdzielnia może dokonać zmiany wysokości zaliczek za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie ciepłej wody w przypadku, gdy zadeklarowane wielkości odbiegają od średniego zużycia rzeczywistego.
10. Ustalone w wyniku indywidualnych rozliczeń koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków:
 - a) nadpłaty - przeznaczane są na pokrycie wszelkich zaległości płatniczych względem Spółdzielni. W pierwszej kolejności pokrywane są odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat a następnie – w przypadku ich występowania – zaległe opłaty za używanie lokalu (w myśl zasady, że nadpłata zmniejsza zadłużenie),
 - b) niedopłaty - winny być spłacone w terminie do 30 kwietnia roku następnego po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach Zarząd, na pisemną prośbę zainteresowanego, może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.
11. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy wnosić w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnione. Złożenie reklamacji nie zwalnia osoby zobowiązanej z obowiązku zapłaty zobowiązania wobec Spółdzielni.
12. W przypadku niedostępności lokali w celu dokonania odczytu wodomierza, jego legalizacji lub wymiany oraz w lokalach, w których nie ma wodomierzy, opłaty za zużytą zimną wodę i odprowadzenie ścieków będą naliczane według normy 6m³ na osobę na miesiąc.
13. Różnicą w m³ między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach znajdujących się w budynku, obciąża się osoby uprawnione do lokali, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych. Wskaźnik przeliczeniowy oblicza się następująco:

$$W_p = \frac{R}{Z_w}$$

gdzie:

W_p – wskaźnik przeliczeniowy

R – zbiorcze zużycie wody w m³ wskazane przez wodomierz główny w budynku

Z_w – zużycie wody w m³ we wszystkich lokalach opomiarowanych i ryczałtów w budynku.

14. W lokalach opomiarowanych, w których zużycie wody jest rażąco niskie lub rażąco wysokie na osobę w miesiącu, przeprowadza się dodatkowe kontrole liczników.

15. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego, nowy użytkownik lokalu przyjmuje zobowiązania z tytułu rozliczenia dostawy zimnej wody za cały rok kalendarzowy.
16. Ubytki wody wynikające z awarii instalacji wodociągowej (np. przecieki przy zaworach głównych, awarie pionów wodnych) obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
Wskaźnik kosztów zaliczanych do kosztów eksploatacji wyliczany jest indywidualnie dla każdego budynku co roku i zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
17. Użytkownicy lokali mają obowiązek kontroli działania wodomierzy i niezwłocznego zgłaszania każdej awarii do Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierza (postój itp.) z przyczyn niezawinionych przez użytkownika lub nieudostępnienia lokalu przez użytkownika w celu odczytu wodomierzy należność za pobraną wodę ustala się według średniego zużycia w dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych (dwóch latach).
18. W przypadku:
 - a) demontażu wodomierza lub demontażu nakładki radiowej,
 - b) naruszenia, zniszczenia lub zerwania plomby legalizacyjnej na wodomierzu i plomby na przyłączy instalacji wodomierza,
 - c) stosowania innych działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza lokalowego,
 - d) stwierdzenia poboru wody nierejestrowanego przez wodomierz

Spółdzielnia dokonuje obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków określone w formie ryczałtu wynoszącego 6 m³ na osobę miesięcznie.

Obciążenia dokonuje się za okresy przypadające od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody włącznie. Ponadto użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, ponosi odpowiedzialność karną oraz zostaje obciążony kosztami stanowiącymi różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, ustaloną na koniec roku kalendarzowego dla budynku. Również użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, zobowiązany jest do pełnego pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną oraz wymianą uszkodzonych liczników, legalizacją i oplombowaniem, a także zakupu i montażu nakładki radiowej na wodomierzu wraz z jej konfiguracją z wodomierzem zamontowanym w lokalu mieszkalnym".

W celu ochrony systemów pomiarowych wody w lokalach przed ingerencją zewnętrznego pola magnetycznego wprowadza się możliwość montowania na wodomierzach dodatkowych sygnalizatorów (detektorów) tego pola. W przypadku uniemożliwienia przez lokatora montażu sygnalizatora należność za pobraną wodę ustala się według normy 6 m³ za zimną wodę miesięcznie.

19. Odmowa dokonania odczytu kontrolnego lub stwierdzenie manipulacji przy wodomierzu lub wykonanie obejścia licznika może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież wody).

Ad 4 Opłata abonamentowa za wodę i ścieki

§ 8

4. Opłata abonamentowa za wodę i ścieki jest opłatą stałą przeznaczoną na pokrycie kosztów wykonania przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne odczytów wodomierzy głównych, zlokalizowanych na przyłączy.
Opłata ta jest niezależna od zużycia wody, jest ustalana kwotowo od lokalu mieszkalnego za jeden miesiąc.

Ad 5 Opłata za wywóz odpadów komunalnych i wyposażenie nieruchomości w pojemniki na odpady komunalne

§ 9

1. Opłata za wywóz odpadów komunalnych dokonywana jest według zasad oraz na podstawie stawek ustalonych przez Gminę Miasto Świdnica lub Gminę Marcinowice, w podziale na nieruchomości.
2. Podstawą naliczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest liczba osób zamieszkałych w lokalu pomnożona przez stawkę opłat w wysokości określonej w uchwale Rady Miejskiej w Świdnicy lub Rady Gminy Marcinowice.
3. Do rozliczenia kosztów przyjmuje się liczbę osób zamieszkałych według pisemnego oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu. Załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu stanowi wzór oświadczenia.
W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, jego użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię Mieszkaniową, przez złożenie korekty oświadczenia.
4. Opłata miesięczna za wywóz odpadów komunalnych jest składnikiem opłat za mieszkanie, którą mieszkańcy wnoszą do Spółdzielni Mieszkaniowej. Opłata ta, w ustalonych terminach, jest przekazywana przez Spółdzielnię do Gminy Miasto Świdnica i Gminy Marcinowice.
5. W związku z nałożonym na Spółdzielnię terminem przekazywania opłat za gospodarowanie odpadów komunalnych do Gminy Miasto Świdnica i Gminy Marcinowice ustala się, że korekty oświadczeń złożone do Spółdzielni w terminie do 14 dnia danego miesiąca będą uwzględniane w miesiącu złożenia deklaracji. Korekty oświadczeń złożone po tym terminie wpływają na korektę opłat od miesiąca następnego po dacie złożenia oświadczenia.

W przypadku złożenia korekty deklaracji zmniejszającej wysokość zobowiązania z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadów komunalnych nie stwierdza się

nadpłaty w tej opłacie za miesiące, w których usługa odbierania odpadów była świadczona, co oznacza, że nowe naliczenie opłat dotyczyć będzie tylko i wyłącznie następnym miesiący po dacie złożenia korekty oświadczenia.

Ad 6 Opłata za wymianę i legalizację wodomierzy

§ 10

1. Koszty wodomierzy obejmują wydatki Spółdzielni związane z zakupem, serwisem tj. demontaż, montaż, wymiana, legalizacja, plombowanie, kontrolowanie prawidłowości podłączenia i funkcjonowania wodomierzy wraz z nakładką radiową instalowanych w lokalach.
2. Rozliczenie kosztów wodomierzy na poszczególne lokale dokonuje się w zależności od ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalu
3. Koszty określone w pkt. 1 pokrywa w całości właściciel mieszkania – użytkownik lokalu.

Ad 7 Opłata za wymianę i legalizację ciepłomierzy i podzielników ciepła

§ 11

1. Koszty ciepłomierzy i podzielników ciepła obejmują wydatki Spółdzielni związane z serwisem tj. demontaż, montaż, wymiana, legalizacja, plombowanie, kontrolowanie prawidłowości podłączenia i funkcjonowania ciepłomierzy i podzielników ciepła (z pominięciem kosztów legalizacji, której podzielniki nie podlegają) instalowanych w lokalach.
2. Rozliczenie kosztów ciepłomierzy i podzielników ciepła na poszczególne lokale dokonuje się w zależności od ilości ciepłomierzy i podzielników ciepła w lokalu.
3. Koszty określone w pkt. 1 pokrywa w całości właściciel mieszkania – użytkownik lokalu. Decyzję o rozłożeniu płatności na raty podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Ad 8 Podatki i opłaty lokalne - podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu

§ 12

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości oraz ponoszone opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ewidencjonowane są i rozliczane w rozbiciu na:
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,

- lokale użytkowe,
 - garaże.
2. Obciążenia poszczególnych lokali dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 3. Wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych partycypują w pokryciu kosztów podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania.
 4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się indywidualnie z Gminą z tytułu podatku od nieruchomości lokalu mieszkalnego, pomieszczenia przynależnego oraz udziału w części wspólnej danej nieruchomości - od następnego miesiąca po podpisaniu aktu notarialnego.
 5. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości to od powierzchni przeznaczonej na tę działalność naliczana jest dodatkowa opłata obciążająca ten lokal (według obowiązujących stawek).

Ad 9 Opłata na działalność społeczną, oświatową i kulturalną

§ 13

1. Spółdzielnia prowadzi na rzecz swoich członków działalność społeczną, oświatową i kulturalną, na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Zasady prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej określone są w odrębnym regulaminie. Zasady rozliczania kosztów i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

Ad 10 Opłata za eksploatację dźwigów osobowych

§ 14

1. Na koszty utrzymania dźwigów osobowych, stanowiących część wspólną nieruchomości składają się:
 - a) opłata za dozór techniczny dźwigów,
 - b) koszty konserwacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
 - c) koszty ubezpieczenia urządzeń dźwigowych,
 - d) abonament do telefonicznego połączenia z konserwatorem w przypadku awarii.
2. Koszty utrzymania dźwigów osobowych ewidencjonuje się i rozlicza w ramach

nieruchomości wyposażonych w te urządzenia.

3. Koszty utrzymania dźwigów są rozliczane na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości wyposażonych w dźwigi osobowe na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.
4. Opłata za utrzymanie dźwigów, o których mowa w ust. 1 i 2 jest pobierana proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej lokali (dotyczy lokali wyposażonych w dźwigi osobowe). Opłata jest doliczana do opłat za mieszkanie.

Ad 11 Opłata za energię ciepłą na cele ogrzewania lokalu i dostawę ciepłej wody użytkowej

§ 15

Zasady rozliczania kosztów energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej są uregulowane w odrębnym regulaminie.

Ad 12 Opłata za korespondencję

§ 16

Zasady rozliczania kosztów korespondencji reguluje odrębny regulamin.

KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 17

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na częściach wspólnych danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
2. Kosztami utrzymania części wspólnych nieruchomości są:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej w nieruchomości wspólnej (są to: oświetlenie klatek schodowych, oświetlenie terenu wokół nieruchomości) – rozliczane są według faktur za energię elektryczną,
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych i utrzymania czystości na terenach należących do nieruchomości - rozliczane według faktur,
 - c) koszty podatku od nieruchomości gruntowej oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów znajdujących się w obrębie wspólnej nieruchomości gruntowej – rozliczane według deklaracji podatkowej,
 - d) koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości – rozliczane na podstawie zawartej polisy,
 - e) koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości, w tym instalacji wod.-kan. i elektrycznej - rozliczane według faktur,

- f) koszty przeglądów technicznych budynków – rozliczane według faktur,
 - g) koszty usług kominiarskich – rozliczane według faktur,
 - h) dostawy wody i odprowadzenia ścieków z części wspólnej (awarie sieci wodno-kanalizacyjnej) - rozliczane według faktur,
 - i) koszty ogólne - rozliczane kluczem podziałowym określonym na dany rok przez Radę Nadzorczą,
 - j) koszty zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości,
 - k) koszty usług niewymienionych wyżej a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej – rozliczane według faktur.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonowane są dla każdej nieruchomości.

KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 18

1. Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni to koszty ponoszone przez Spółdzielnię w celu utrzymania i eksploatacji nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania. Do kosztów tych w szczególności należą:
- a) koszty oświetlenia terenu poza nieruchomościami – rozliczane według faktur,
 - b) podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu – rozliczany według deklaracji podatkowej,
 - c) koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach poza nieruchomościami – rozliczane według faktur,
 - d) koszty usuwania dewastacji – rozliczane według faktur,
 - e) koszty napraw i konserwacji infrastruktury (nawierzchni dróg osiedlowych, chodników, elementów małej architektury itp.) – rozliczane według faktur,
 - f) koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni – rozliczane kluczem podziałowym, określanym przez Radę Nadzorczą,
 - g) koszty usług niewymienionych wyżej a stanowiących koszty utrzymania lub eksploatacji mienia Spółdzielni.

§ 19

Koszty utrzymania własnościowych lokali użytkowych składają się z takich samych rodzajów kosztów jak koszty lokali mieszkalnych.

W ramach Spółdzielni rozróżniamy następujące kategorie lokali mieszkalnych:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- prawo odrębnej własności lokali

Dla wszystkich lokali mieszkalnych stosuje się tą samą kalkulację kosztów.

§ 20

1. Opłaty przewidziane niniejszym regulaminem uiszcza się co miesiąc z góry, do 17 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje:
 - 1) z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu;
 - 2) w przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia własności – z dniem zawarcia umowy zbycia w formie aktu notarialnego;
 - 3) opłaty za lokal postawione do dyspozycji przed 15. dniem miesiąca należne są za cały miesiąc, natomiast w przypadku postawienia lokalu do dyspozycji po 15 dniu miesiąca należne są za pół miesiąca.Powyższy obowiązek nie dotyczy opłat za wywóz odpadów komunalnych.
3. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.
4. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego w drodze licytacji sądowej lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię nabywca lokalu ponosi opłaty eksploatacyjne zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.
5. Za opłaty za używanie lokali, solidarnie z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu bądź go zajmujące,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.Odpowiedzialność osób, o których mowa w lit. a) ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania bądź zajmowania lokalu.
6. W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
 - a) utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - b) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń, za wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkań,
 - c) stałe funkcjonowanie dźwigów osobowych,
 - d) obsługę administracyjną.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 62 statutu:

- a) co najmniej 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, gdy zmiana dotyczy opłat niezależnych od Spółdzielni;
- b) co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy zmiana dotyczy opłat zależnych od Spółdzielni.

§ 21

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy uchwałą nr 11/2026 z dnia 21.04.2026 r. i obowiązuje od dnia 01.05.2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Stanisława Łanda

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Szczepan Kogut