

2026 r.

ORYGINAŁ

TEKST JEDNOLITY

REGULAMIN

**zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami
mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie
lokali w Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Zatwierdzony Uchwałą nr 20/2015 Rady Nadzorczej RSM z dnia 01 kwietnia 2015 r.,
Uchwałą nr 11/2018 z dnia 27 sierpnia 2018 r., Uchwałą nr 12/2024 z dnia 08.04.2024
r. oraz Uchwałą nr 08/2026 z dnia 01.04.2026 r. i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

I. Podstawa prawna.

1. Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r., z późn. zmianami
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., z późn. zmianami
3. Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r., z późn. zmianami
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 r., z późn. zmianami
5. Ustawa o podatku VAT z dnia 11 marca 2004 r., z późn. zmianami
6. Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., z późn. zmianami
7. Statut Spółdzielni,
8. Regulaminy oraz Uchwały WZCz, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

§ 1

II. Postanowienia ogólne.

1. Gospodarka nieruchomościami w rozumieniu regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni a także inne nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
2. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu związanych z :
 - eksploatacją i utrzymaniem lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - działalnością społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni.

§ 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o :

- 1/ **gospodarce zasobami mieszkaniowymi** – należy przez to rozumieć tę część gospodarki nieruchomościami, która dotyczy lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.
- 2/ **nieruchomości** - należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty) , jak również budynki trwale z gruntami związane lub części takich budynków , jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności . Odrębną nieruchomością może być także garaż murowany.
- 3/ **nieruchomości oznaczonej** – należy przez to rozumieć nieruchomość budynkową oraz innego przeznaczenia / garaż, lokal użytkowy/, w której może wystąpić prawo odrębnej własności lokalu na podstawie uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności. Oznaczona nieruchomość składa się z lokali mogących stanowić przedmiot odrębnej własności /po uprawomocnieniu się w/w uchwały/ oraz części wspólnej.
- 4/ **nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność lub współwłasność Spółdzielni bądź przedmiot jej użytkowania lub współużytkowania wieczystego.

Do nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się w szczególności :

- a/ nieruchomość składającą się z gruntu i budynku (budynków) mieszkalnego lub innego przeznaczenia , w której nie ustanowiono żadnego prawa odrębnej własności lokalu,
- b/ lokale stanowiące własność Spółdzielni a przyznane jej członkom na zasadzie

- spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
- c) lokale wynajmowane bądź takie, w stosunku do których nie istnieje prawo innych osób a znajdujące się w nieruchomościach, w których ustanowiono choć jedno prawo odrębnej własności lokalu,
 - d) nieruchomości wspólne, w których ustanowiono choć jedno prawo odrębnej własności lokalu – w części odpowiadającej udziałowi Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości,
 - e) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej oraz budowlanej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - f) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej oraz handlowej,
 - g) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - h) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - i) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
 - j) nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
 - k) nieruchomości niezabudowane.

5/ **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali.

6/ **użytkownika lokalu** – należy rozumieć:

- a) najemcę lokalu lub osobę używającą lokal posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu,
- b) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to czy jest, lub też nie, członkiem Spółdzielni,
- c) uprawnionego (współuprawnionego) ze spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
- d) współlokatora – osobę której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym użytkownikiem lokalu,

7/ **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany art. 2 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. samodzielny lokal mieszkalny, w tym również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali tj. wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Garaż jest lokalem o innym przeznaczeniu.

Postanowienia regulaminu dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych.

8/ **opłatach za używanie lokali** – należy przez to rozumieć obowiązek uczestnictwa w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, działalności społeczno – wychowawczej oraz zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Za używanie lokali członkowie i inni użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, przy czym wysokość tych opłat jest ustalona na podstawie planowanych kosztów na dany rok w skali Spółdzielni i zatwierdzonych w planach gospodarczych.

9/ **opłatach niezależnych od Spółdzielni** – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzenie ścieków, ciepła dla celów grzewczych i do podgrzania wody dla celów użytkowych, podatek od nieruchomości, opłata roczna z tytułu

użytkowania wieczystego, opłaty za wywóz nieczystości, opłata za domofon, opłata za eksploatację windy, opłata za korzystanie z lokalnej sieci AZART.

Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni nie podlega procedurze zawartej w art.4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

10/ **eksploatacji (nieruchomości) lokalu** – należy rozumieć zespół celowych działań organizacyjno- technicznych i ekonomicznych ludzi, których przedmiotem jest nieruchomość oraz wzajemne relacje występujące pomiędzy nimi od chwili przejścia do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem, aż do oddania. Są to na przykład czynności związane z bieżącą eksploatacją lokalu, czyli dostarczenie wody, ogrzewanie mieszkania, funkcjonowanie windy lub innego urządzenia służącego do wspólnego użytku.

Działania te związane są z wykorzystaniem nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem .

Eksploatacja obejmuje w szczególności :

- eksploatację nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
- eksploatację nieruchomości wspólnych,
- eksploatację innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- zobowiązania Spółdzielni związane z eksploatacją.

11/ **utrzymaniu (nieruchomości) lokalu** – należy przez to rozumieć:

a) konserwację – która obejmuje działania mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie zdatności użytkowej przez planowe lub doraźne zabezpieczenie przed szkodliwym oddziaływaniem czynników otoczenia oraz utrzymanie czystości. Ponadto ma ona na celu zmniejszenie prędkości utraty zdatności użytkowej nieruchomości przez przeglądy i kontrolę stanu obiektu, lokalizację i wymianę uszkodzonych lub zużywających się części, naprawy i inne niezbędne działania.

Konserwacja obejmuje w szczególności :

- utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
- utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- utrzymanie innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- zobowiązania Spółdzielni związane z konserwacją.

b) remonty – są one częścią składową utrzymania nieruchomości i obejmują działania mające na celu przygotowanie nieruchomości do użytkowania (między innymi – zasilanie energetyczno-paliwowe, materiałowe) oraz czynności organizacyjno – techniczne mające na celu przywrócenie nieruchomości stanu zdatności użytkowej zgodnie z ustalonymi zasadami określającymi czasookres jej eksploatacji.

Remonty – obejmują w szczególności :

- utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
- utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- utrzymanie innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- zobowiązania Spółdzielni związane z remontami,

c) remont budynku lub lokalu w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji – obejmuje roboty budowlane mające na celu utrzymanie lokalu lub budynku w stanie niepogorszonym,

d) naprawa bieżąca – okresowy remont elementów budynku , który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.

12/ **modernizacji** - należy przez to rozumieć działania powodujące istotną zmianę cech użytkowych nieruchomości. Stąd też należy podkreślić, że różnica między nakładami na remont a nakładami na ulepszenie (modernizację) polega na tym , że pierwsze z nich zmierzają do podtrzymania, odtworzenia wartości użytkowej środków trwałych (konserwacja, naprawy), a drugie do podjęcia czy rozszerzenia działalności w drodze

przebudowy, rekonstrukcji lub ulepszenia, powodującej istotną zmianę cech użytkowych.

- 13/ **osiedlu** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną terytorialnie, gospodarczo i organizacyjnie jednostkę zwaną administracją osiedla.
- 14/ **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Rudzką Spółdzielnię Mieszkaniową.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 - a/ obsługą eksploatacyjną i konserwacją,
 - b/ dostawą wody i odprowadzaniem ścieków
 - c/ wywozem nieczystości stałych,
 - d/ podatkiem od nieruchomości,
 - e/ opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - f/ odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - g/ opłatami za zbiorczą dostawę gazu sieciowego,
 - h/ utrzymaniem domofonów,
 - i/ utrzymaniem dźwigów,
 - j/ dostawą energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - k/ dostarczeniem sygnału AZART,
 - l/ utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
2. Koszty **gospodarki zasobami mieszkaniowymi** ewidencjonuje się zgodnie z faktycznym miejscem ich powstania, którym w zależności od typu i zasięgu danego zdarzenia może być konkretny lokal, budynek, nieruchomość, zespół nieruchomości, bądź wszystkie nieruchomości Spółdzielni.
3. Podstawą do dokonania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczych Spółdzielni uchwalane na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu gospodarczego oraz opłat za użytkowanie lokali zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z wyłączeniem kosztów związanych z:
 - a) dostawą energii cieplnej,
 - b) dostawą wody i odprowadzeniem ścieków,
 - c) dostawą gazu.Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z wyłączeniem kosztów związanych z:
 - a/ dostawą energii cieplnej,
 - b/ dostawą wody i odprowadzeniem ścieków,
 - c/ dostawą gazu .

§ 4

1. Regulamin określa zasady ustalania opłat za używanie lokali o charakterze mieszkalnym

jak i o innym przeznaczeniu.

2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów GZM jest:
 - metr kwadratowy powierzchni czynszowanej lokalu,
 - udział w części wspólnej z chwilą wyodrębnienia,
 - osoba zameldowana w mieszkaniu bądź faktycznie przebywająca w danym lokalu,
 - wskazanie urządzenia pomiarowego,
 - podzielnik kosztów c.o.,
 - lokal.
3. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, to przyjmuje się powierzchnię czynszowaną a za powierzchnię lokali o innym przeznaczeniu przyjmuje się powierzchnię zgodną z zawartą umową.
4. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy bądź faktycznie przebywające w danym lokalu.
W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba bądź faktycznie żadna osoba nie przebywa w danym lokalu do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
Wyjątkiem jest opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, którą pobiera się od każdej osoby zamieszkującej daną nieruchomość.

§ 5

1. **Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu** obowiązani są do uczestniczenia w wydatkach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie:
 - a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, w części nie pokrytej pożytkami z części wspólnej mienia,
 - c) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - d) zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - e) tworzenia funduszu remontowego.
2. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki mieszkaniowej może być pomniejszone o przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu są obowiązani ponosić również:
 - A/ opłaty niezależne od Spółdzielni tj. koszty:
 - a) zakupu wody i odprowadzenie ścieków,
 - b) zakupu gazu sieciowego (zbiorcze gazomierze),
 - c) zakupu ciepła dla celów grzewczych dla budynków z c.o.
 - d) zakupu ciepła dla podgrzania wody dla celów użytkowych dla lokali wyposażonych w ujęcia cwu,
 - e) opłaty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania terenu,
 - f) wywozu nieczystości,

B/ inne opłaty określone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

- a) mycie klatki schodowej dla nieruchomości gdzie jest zlecone mycie klatek schodowych,
- b) opłata za punkt świetlny dla lokali, które użytkują punkty świetlne poza indywidualnym licznikiem prądu,
- c) opłata za ochronę budynku, lub monitoring dla lokali, które znajdują się w budynkach ze zleconą ochroną,
- d) domofon dla lokali wyposażonych w domofon konserwowany za pośrednictwem RSM,
- e) opłata za windę dla lokali znajdujących się w budynkach z windą,
- f) opłata za korzystanie z lokalnej sieci AZART.

§ 6

1. **Członkowie Spółdzielni będący właścicielami** lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w części nie pokrytej pożytkami z tej nieruchomości wspólnej,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące określone osiedle, w części nie pokrytej pożytkami z części wspólnej mienia,
 - d) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - e) zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - f) kosztami zarządu nieruchomością wspólną,
 - g) tworzeniem funduszu remontowego.
2. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki mieszkaniowymi może być pomniejszone o:
- a) przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani ponosić również:

A/ opłaty niezależne od Spółdzielni:

- a) zakup wody i odprowadzenie ścieków,
- b) zakup gazu sieciowego (zbiorcze gazomierze),
- c) zakup ciepła dla celów grzewczych dla budynków z c.o.
- d) zakup ciepła dla podgrzania wody dla celów użytkowych dla lokali wyposażonych w ujęcia cwu,
- e) koszt wywozu nieczystości.

B/ inne opłaty określone i kalkulowane przez Spółdzielnię:

- a) mycie klatki schodowej dla nieruchomości gdzie jest zlecone mycie klatek schodowych,
- b) opłata za punkt świetlny dla lokali, które użytkują punkty świetlne poza indywidualnym licznikiem prądu,
- c) opłata za ochronę budynku dla lokali, które znajdują się w budynkach ze zleconą ochroną,
- d) domofon dla lokali wyposażonych w domofon konserwowany za pośrednictwem RSM,
- e) opłata za windę dla lokali znajdujących się w budynkach z windą,
- f) opłata za korzystanie z lokalnej sieci AZART.

§ 7

1. **Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w części nie pokrytej pożytkami z tej nieruchomości wspólnej,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące określone osiedle,
 - d) tworzeniem funduszu remontowego,
 - e) innymi kosztami zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni,
 - f) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, jeżeli zawarli stosowne umowy ze Spółdzielnią.
2. Osobom niebędącym członkami nie przysługuje prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni oraz z prowadzonej przez nią działalności.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani ponosić również:

A/ opłaty niezależne od Spółdzielni:

- a) zakup wody i odprowadzenie ścieków
- b) zakup gazu sieciowego (zbiorcze gazomierze),
- c) zakup ciepła dla celów grzewczych dla budynków z c.o.
- d) zakup ciepła dla podgrzania wody dla celów użytkowych dla lokali wyposażonych w ujęcia cwu,
- e) koszt wywozu nieczystości .

B/ inne opłaty określone i kalkulowane przez Spółdzielnię:

- a) mycie klatki schodowej dla nieruchomości gdzie jest zlecone mycie klatek schodowych,
- b) opłata za punkt świetlny dla lokali, które użytkują punkty świetlne poza indywidualnym licznikiem prądu,
- c) opłata za ochronę budynku dla lokali, które znajdują się w budynkach ze zleconą ochroną,
- d) domofon dla lokali wyposażonych w domofon konserwowany za pośrednictwem RSM
- e) opłata za windę dla lokali znajdujących się w budynkach z windą,
- f) opłata za korzystanie z lokalnej sieci AZART.

§ 8

1. Nie członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w wydatkach przez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych w art.4 ust.1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie :
 - a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - c) zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - d) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną jeżeli zawarli stosowne umowy ze Spółdzielnią,
 - e) tworzenia funduszu remontowego.
2. Osobom niebędącym członkami nie przysługuje prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni oraz z prowadzonej przez nią działalności.

3. Nie członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu są obowiązani ponosić również:

A/ opłaty niezależne od Spółdzielni tj koszty :

- a) zakupu wody i odprowadzenie ścieków,
- b) zakupu gazu sieciowego (zbiorcze gazomierze),
- c) zakupu ciepła dla celów grzewczych dla budynków c.o.,
- d) zakupu ciepła dla podgrzania wody dla celów użytkowych dla lokali wyposażonych w ujęcia cwu,
- e) opłaty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania terenu,
- f) wywozu nieczystości.

B/ inne opłaty określone i kalkulowane przez Spółdzielnię:

- a) mycie klatki schodowej dla nieruchomości gdzie jest zlecone mycie klatek schodowych,
- b) opłata za punkt świetlny dla lokali, które użytkują punkty świetlne poza indywidualnym licznikiem prądu,
- c) opłata za ochronę budynku dla lokali, które znajdują się w budynkach ze zleconą ochroną,
- d) domofon dla lokali wyposażonych w domofon konserwowany za pośrednictwem RSM,
- e) opłata za windę dla lokali znajdujących się w budynkach z windą,
- f) opłata za korzystanie z lokalnej sieci AZART.

§ 9

Najemcy lokali opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

III. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 10

1. Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uznaje się łączną powierzchnię pokoi (izb), kuchni, przedpokoi, łazienki i wszystkich innych pomieszczeń wchodzących w skład lokalu mieszkalnego użytkownika.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się: loggii, balkonów, antresoli, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
4. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie zalicza się tych pomieszczeń lub ich części jeżeli ich wysokość jest mniejsza niż 1,4 m.
5. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o wysokości pomieszczeń lub ich części wynoszącej od 1,40 m do 2,20m zalicza się 50% ich powierzchni.
6. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 2,20m zalicza się 100% .
7. Powierzchnia pomieszczeń służących kilku użytkownikom w celach mieszkalno- bytowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) doliczane są w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali .
8. Powierzchnia zamkniętego korytarza celem bezpieczeństwa (pomieszczenie służące kilku użytkownikom) zwolniona jest z opłaty.

§ 11

1. Do powierzchni **lokalu o innym przeznaczeniu** zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki itp. z wyjątkiem strychów, balkonów i loggii.
2. Do powierzchni lokalu o innym przeznaczeniu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane i obudowane.
3. Powierzchnia lokalu o innym przeznaczeniu zajęta przez urządzenie techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
4. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali o innym przeznaczeniu (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
5. Do powierzchni lokalu o innym przeznaczeniu zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

IV. Koszty gospodarki nieruchomościami Spółdzielni

§ 12

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami jest ustalenie obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i innego przeznaczenia wydatkami (bez względu na tytuł prawny do lokalu), które obejmują:
 - a) koszty eksploatacji nieruchomości :
 - koszty eksploatacji lokali,
 - koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej,
 - koszty eksploatacji innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) koszty utrzymania nieruchomości:
 - koszty utrzymania lokali,
 - koszty utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - koszty utrzymania innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) zobowiązania Spółdzielni,
 - d) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - e) koszty działalności gospodarczej,
 - f) koszty modernizacji nieruchomości,
 - g) koszty działalności inwestycyjnej,
 - h) inne koszty określone i kalkulowane przez Spółdzielnię:
 - mycie klatki schodowej dla nieruchomości gdzie jest zlecone mycie klatek schodowych,
 - opłata za punkt świetlny dla lokali, które użytkują punkty świetlne poza indywidualnym licznikiem prądu,
 - opłata za ochronę budynku dla lokali, które znajdują się w budynkach ze zleconą ochroną
 - domofon dla lokali wyposażonych w domofon konserwowany za pośrednictwem RSM,
 - opłata za windę dla lokali znajdujących się w budynkach z windą,
 - opłata za korzystanie z lokalnej sieci AZART.
 - i) koszty niezależne od Spółdzielni :
 - centralne ogrzewanie - rozliczenie zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
 - gaz ,

- woda – rozliczenie zgodnie z „Regulaminem rozliczania opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej”,
 - podgrzania wody - rozliczenie zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
 - wywóz nieczystości,
 - podatek od nieruchomości + opłata za wieczyste użytkowanie terenu (dotyczy lokali spółdzielczych).
2. Rozliczanie kosztów gospodarki nieruchomościami przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym .
 3. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest każdorazowo w cyklu rocznym przeprowadzona kalkulacja.
Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

V. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości .

§ 13

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali to koszty ponoszone na zaspokojenie potrzeb użytkowników wynikające z korzystania z lokalu w ujęciu czynności organizacyjno - technicznych i ekonomicznych.
2. Koszty eksploatacji lokali to koszty, do których należy zaliczyć:
 - a) koszty zakupów podstawowych mediów - rozliczane zgodnie z obowiązującymi regulaminami w RSM.
 - b) koszty wywozu nieczystości stałych obejmujące wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz odpadów komunalnych uiszczanymi na rzecz Urzędu Miasta Ruda Śląska zgodnie z cennikiem zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta.
 - c) koszty zbiorczej dostawy gazu sieciowego,

Koszty dostawy gazu sieciowego Spółdzielnia rozlicza na podstawie odczytów stanów licznika zbiorczego, na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych w lokalu bądź faktycznie przebywających w danym lokalu.

Rozliczenie dokonywane jest w okresie półrocznym przez pracowników administracji.

Wnoszone miesięczne opłaty za zużycie gazu traktuje się jako zaliczki.

- d) zobowiązania Spółdzielni związane z eksploatacją lokalu.
3. Koszty utrzymania lokali to koszty do których należy zaliczyć :
 - a) podatek od nieruchomości, opłacany przez Spółdzielnię jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie w rozbiu na:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale o innym przeznaczeniu ,
 - garaże,
 - działalność statutową (kluby),

Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem wymienionym w ust. 3 a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą.

b) opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z Gminą.

c) koszty mycia klatek schodowych zleconych Spółdzielni na wniosek lokatorów danej nieruchomości,

d) koszty utrzymania domofonów.

Ewidencja i rozliczenie kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości, a w nieruchomości na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu powierzchni użytkowej czy liczby osób.

Jednostką rozliczeniową jest lokal (mieszkanie lub lokal o innym przeznaczeniu).

e) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów w budynkach wyposażonych w dźwigi.

Opłata za eksploatację wind pokrywa koszty przeglądów technicznych, energii elektrycznej i konserwacji urządzeń dźwigowych.

Kalkulowana jest na podstawie ponoszonych kosztów i planowanych na dany rok a następnie przeliczona do ilości osób zameldowanych na okres stały i czasowy w lokalu bądź faktycznie przebywających w danym lokalu powyżej parteru budynku dla budynków z dźwigami.

Dla lokali położonych na I piętrze zmniejsza się opłatę o 50 %.

f) zobowiązania Spółdzielni związane z utrzymaniem lokalu.

g) koszty za dostarczenie sygnału AZART na indywidualny wniosek mieszkańca danej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest lokal (mieszkanie lub lokal o innym przeznaczeniu).

§ 14

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują wszystkie koszty stanowiące różnicę pomiędzy łączną kwotą ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów na eksploatację i utrzymanie określonej nieruchomości a sumą ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji i utrzymania lokali znajdujących się w nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej obejmują:
 - a) koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - b) koszty eksploatacji pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomości,
 - c) koszty związane z eksploatacją obiektów i urządzeń budowlanych i innych położonych na nieruchomości,
 - d) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
 - e) remonty dźwigów,
 - f) koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnych,
 - g) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - h) koszty konserwacji własnej i zleconej oraz drobne naprawy części wspólnych nieruchomości:
 - koszty dokumentacji,
 - koszty kontroli okresowej stanu technicznej sprawności nieruchomości,
 - koszty kontroli instalacji gazowej nieruchomości,

- koszty kontroli przewodów wentylacyjnych , dymowych oraz spalinowych nieruchomości,
 - koszty kontroli piorunochronowej,
 - koszty pomiaru i kontroli instalacji elektrycznej,
 - koszty przeglądu instalacji elektrycznych i piorunochronowych,
 - koszty przeglądów roboczych: bieżące przed okresem zimowym, pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń narażonych na uszkodzenia,
 - koszty wiosennych przeglądów placów zabaw,
 - koszty przeglądu instalacji centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym,
 - koszty kontroli urządzeń dźwigowych: przegląd i konserwacja oraz badania okresowe,
 - koszty ekspertyzy, badania, audytu i opinie związane z nieruchomością,
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości,
 - koszty utrzymania pogotowia technicznego na wypadek awarii w nieruchomości,
 - utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie sanitarno - higienicznym i porządku,
 - koszty wywozu nieczystości i składowania na wysypisku odpadów stałych pochodzących z powierzchni wspólnej,
 - zobowiązania Spółdzielni związane z konserwacją nieruchomości,
 - i) koszty materiałów zużytych do konserwacji,
 - j) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej,
 - k) koszty dostawy wody i odbioru ścieków z części wspólnej nieruchomości,
 - l) skreślono
 - ł) koszt remontów:
 - instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, gazu przewodowego,
 - nieruchomości oraz jej części składowych,
 - m) zobowiązania spółdzielni związane z remontami nieruchomości.
3. Do nieruchomości wspólnej zaliczamy w szczególności: windy, piwnice, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach oraz instalacje.
4. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do przeprowadzenia okresowej kontroli obiektu budowlanego (ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane).
5. Przeglądy instalacji w Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej leżących wewnątrz mieszkań przeprowadzane są w dwóch terminach. W przypadku nieobecności mieszkańca w obu wyznaczonych datach przez Administrację jest on zobowiązany do indywidualnego ustalenia kolejnego terminu przeglądu w ciągu 14 dni od daty drugiej wizyty kontrolnej. W razie niedopełnienia tego obowiązku, mieszkaniec jest zobligowany do przeprowadzenia przeglądu instalacji na własny koszt, a następnie do dostarczenia kopii protokołu do Administracji właściwej co do położenia lokalu.

§ 15

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w budynku zostają rozliczone na koniec roku a różnica między kosztami eksploatacji utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez

RSM a przychodami z opłat / art.4 usm/ zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 16

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie niebudynkowe Spółdzielni to koszty związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców lub ich użytkowników wynikające z korzystania z mienia Spółdzielni, w tym zwłaszcza czynności natury organizacyjno-technicznej i ekonomicznej zapewniającej zakup mediów i pokrycie kosztów związanych z korzystaniem z urządzeń technicznych znajdujących się na obszarze nieruchomości oraz koszty ponoszone na utrzymanie ich w odpowiednim stanie technicznym, sanitarno - higienicznym, estetycznym i porządkowym.
2. Nieruchomości Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu to grunty stanowiące własność Spółdzielni lub grunty oddane Spółdzielni w wieczyste użytkowanie oraz urządzenia i elementy małej architektury służące mieszkańcom osiedla.

Nieruchomości te ewidencjonowane i rozliczane są łącznie w obrębie danego osiedla.

3. Mienie niebudynkowe (ewidencjonowane łącznie w odniesieniu do osiedla pod numerem 999) to nieruchomości:

od numeru 500 do 599	obiekty komunikacji drogowej,
od numeru 600 do 699	plac zabaw i boiska,
od numeru 700 do 799	tereny i obiekty zieleni osiedlowej,
od numeru 800 do 899	stacje trafo,
od numeru 900 do 998	inne nieruchomości.

4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie niebudynkowe Spółdzielni między innymi można zaliczyć:

- koszty oświetlenia terenu osiedli,
- użytkowanie, dotyczące działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania osiedli ,
- podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni,
- koszty napraw i konserwacji infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
- koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni,
- koszty konserwacji i drobnych napraw, o których mowa w § 14 punkt 2 g,
- koszty remontów.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie niebudynkowe(grunty) Spółdzielni rozlicza się na poszczególne nieruchomości budynkowe w obrębie danego osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 17

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie budynkowe Spółdzielni to koszty związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców lub użytkowników tych nieruchomości

wynikające z korzystania z mienia Spółdzielni, w tym zwłaszcza czynności natury organizacyjno-technicznej i ekonomicznej zapewniającej zakup mediów i pokrycie kosztów związanych z korzystaniem z urządzeń technicznych znajdujących się na obszarze nieruchomości oraz koszty ponoszone na utrzymanie ich w odpowiednim stanie technicznym, sanitarno- higienicznym, estetycznym i porządkowym.

2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie budynkowe Spółdzielni zalicza się :
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości służących do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej (biura, warsztaty, pomieszczenia socjalne, magazyny i inne),
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w których prowadzi się działalność gospodarczą:
 - koszty eksploatacji i utrzymania lokali wynajmowanych bądź takich, w stosunku do których nie istnieje prawo innych osób – a znajdujące się w nieruchomościach, w których ustanowiono choć jedno prawo własności lokalu,
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości służących do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności wytwórczej oraz budowlanej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości służących do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności usługowej oraz handlowej,
 - c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których prowadzi się działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków administracji ewidencjonowane są w kosztach administrowania.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania budynku dyrekcji ewidencjonowane są w kosztach ogólnospółdzielczych.
5. Koszty ODK ewidencjonowane są w kosztach działalności kulturalnej.

§ 18

Fundusz remontowy - jego tworzenie i ewidencję przeprowadza się zgodnie z „Regulaminem
1/ tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych Nieruchomości,
2/ tworzenia i wykorzystania Centralnego Funduszu Remontowego,
3/ tworzenia i wykorzystania Centralnego Funduszu Przedsięwzięć Termomodernizacyjnych,
4/ rozliczania kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych”.

§ 19

Działalność społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni reguluje „Regulamin działalności placówek kulturalnych RSM.

VI. Koszty zarządzania i administrowania

§ 20

1. Na koszty zarządzania składają się:

a) koszty ogólnospółdzielcze - do kosztów ogólnospółdzielczych między innymi zalicza się: koszty osobowe i rzeczowe związane z obsługą członków jak i właścicieli lokali niebędących członkami jak i niebędących członkami Spółdzielni uprawnionych z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokali, w zakresie organizacyjno – samorządowym, księgowo - finansowym, ekonomicznym, członkowsko – mieszkaniowym, kontroli i nadzoru.

Są to również koszty obsługi kancelaryjnej oraz obrotu gospodarczego i rozliczeniowego z różnymi jednostkami i instytucjami zewnętrznymi np. Urząd Skarbowy, Urząd Miejski, Urząd Statystyczny, banki a także koszty obsługi organów samorządowych Spółdzielni. Rozliczenie kosztów ogólnospółdzielczych następuje zgodnie z zatwierdzonymi planami na dany rok.

b) koszty administrowania nieruchomościami - do kosztów administrowania nieruchomościami zaliczamy między innymi:

- koszty osobowe pracowników administracji,
- koszty utrzymania i eksploatacji biur,
- podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu związana z biurami Spółdzielni,
- ubezpieczenie biura i inne ubezpieczenia związane z działalnością administracyjną Spółdzielni.

Przez biuro należy rozumieć pomieszczenia wydzielone w nieruchomości, w której wykonywana jest praca pracowników o charakterze administracyjnym, zajmujących się załatwianiem spraw i obsługą spółdzielców.

2. Wysokość opłaty wnoszonej do Spółdzielni za zarządzanie i administrowanie nieruchomościami określa się na podstawie uchwalonego na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami zobowiązani są pokryć wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

VII .Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 21

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest przeprowadzona kalkulacja kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi.
2. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez członków i właścicieli jak i nie członków spółdzielczych własnościowych lokali ustalane są corocznie w planie gospodarczym, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość opłaty dokonywana jest korekta planu z tego tytułu.
4. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w ust.2 są uiszczane zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Opłaty wnoszone przez dzierżawców, najemców lokali o innym przeznaczeniu ustalane są w drodze przetargu, negocjacji lub konkursu ofert zgodnie z postanowieniami stosownej umowy.

6. W przypadku wyodrębnienia w przedmiotowej nieruchomości lokali na odrębną własność, właściciele niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach zgodnie z § 7 regulaminu.
7. Szczegółowy zakres obowiązków i praw z tytułu gospodarki nieruchomościami określa „Umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu” podpisana przez Właściciela i Zarząd Spółdzielni.

§ 22

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki nieruchomościami obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Zarząd RSM:
 - a/ wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu członka i nie członka.
 - b/ wysokości opłat należnych od członków Spółdzielni będących właścicielami lokali.
 - c/ wysokości opłat należnych od właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.
 - d/ wysokości obciążeń kosztami lokali użytkowych wynajmowanych oraz najemców lokali mieszkalnych (wysokość czynszu najmu nie jest związana z tymi kosztami lecz wynika z warunków najmu).

VIII. Ewidencja przychodów poszczególnych nieruchomości

§ 23

1. Przychody z opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych to:
 - a) przychody z opłat za dostawę c.o. i podgrzanie oraz dostawę wody i odbiór ścieków rozlicza się na każdy lokal,
 - b) przychody z tytułu podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych i piwnic ewidencjonuje się na nieruchomość wg typu własności,
 - c) przychody z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie ewidencjonuje się na nieruchomość wg typu własności,
 - d) przychody z opłat za domofony ewidencjonowane są na nieruchomość do lokalu,
 - e) przychody z opłat za dźwigi w budynkach wysokich ewidencjonowane są na nieruchomość, której dotyczą,
 - f) przychody z tytułu opłat za wywóz nieczystości stałych ewidencjonowanych proporcjonalnie do ilości zameldowanych osób w lokalu,
 - g) przychody z opłat za dostawę gazu sieciowego ewidencjonowane i rozliczane są na nieruchomość.
 - h) przychody z opłat za AZART ewidencjonowane są na nieruchomość do lokalu.
2. Przychody z opłaty eksploatacyjnej członków i nie członków zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Przychody z opłaty za lokal o innym przeznaczeniu, za garaże ewidencjonowane są jako przychody danej nieruchomości, w obrębie której powstały, a w obrębie tej nieruchomości na poszczególne lokale o innym przeznaczeniu.
4. Przychody z opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej i na utrzymanie nieruchomości Spółdzielni wnoszonych przez właścicieli ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości, a w obrębie tej nieruchomości na typ działalności z chwilą wyodrębnienia na lokal.
5. Pożytki z nieruchomości wspólnej (np. przychody z wynajmu piwnic, reklamy na ścianach budynku) ewidencjonuje się jako przychody nieruchomości, w obrębie której powstały,

- a w obrębie tej nieruchomości na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, a właścicielom lokali proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.
- Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnym lokalom a właścicielom lokali proporcjonalnie od ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
 - Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążeń przypadających na członów oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

IX . Pożytki i inne przychody uzyskane na mieniu Spółdzielni .

§ 24

- Za rzeczy, które do Spółdzielni należą, Spółdzielnia ma prawo pobierać korzyści.
- Pożytki i inne przychody uzyskane na mieniu Spółdzielni z najmu lokali o innym przeznaczeniu, dzierżawy gruntów, dzierżawy miejsc pod reklamę mogą zostać przeznaczone m.in. na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (dotyczy remontów) w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzoną działalnością społeczną i kulturalną, zgodnie z uchwalonym planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

X. Zmiana wymiaru opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

§ 25

- Jeżeli w ciągu roku wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi to dopuszczalna jest korekta stawek opłat o ile Zarząd dokona korekty planu rzeczowo – finansowego gospodarki zasobami mieszkalnymi i ustali nowy wymiar stawki opłaty eksploatacyjnej, stawki opłat na fundusz remontowy a zatwierdzi go Rada Nadzorcza.
- O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat.

XI. Upusty w opłatach za używanie lokali i odszkodowania

§ 26

- Użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia

- dźwigu.
2. Jeżeli klatki schodowe w budynku połączone są przejściem na najwyższej kondygnacji a w każdej klatce schodowej funkcjonuje jeden dźwig to unieruchomienie dźwigu na jednej z klatek schodowych jest wystarczającym powodem do udzielenia obniżki w opłatach za dźwig użytkownikom położonym na klatce schodowej, gdzie dźwig był nieczynny.
 3. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6.00 do 22.00 był czynny mniej niż 10 godzin. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigów poświadczone przez pracowników administracji.
 4. Jeśli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące pod warunkiem zgłoszenia tego faktu Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności i potwierdzenie tego faktu przez Administrację.
 5. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
 6. Inne bonifikaty za użytkowanie mieszkań spółdzielczych ustalane są decyzją Zarządu w planach na dany rok i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
 7. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 27

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego Regulaminu pełni Dział Eksploatacji wraz z Sekcją Ekonomiczną, które dokonują jego przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca listopada oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić notatkę.
2. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki organizacyjne przechowują w swojej dokumentacji przez okres 5 lat.
3. Dział Organizacji i Samorządu przechowuje nieaktualny egzemplarz w/w Regulaminu przez okres 10 lat, po upływie których zostaje przekazany do archiwum, gdzie będzie przechowywany bezterminowo.
4. Szczegółowy sposób postępowania z w/w aktem wewnątrzspółdzielczym reguluje Instrukcja I/ZSZJ – 3 – Prowadzenie dokumentacji.

§ 28

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 20/2015 r. Rady Nadzorczej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 01.04.2015r. i Uchwałą Nr 11/2018 Rady Nadzorczej RSM z dnia 27.08.2018 r. i Uchwałą Nr 12/2024 Rady Nadzorczej z dnia 08.04.2024 r. oraz Uchwałą Nr 08/2026 Rady Nadzorczej z dnia 01.04.2026 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Tekst jednolity niniejszego regulaminu został uchwalony Uchwałą Nr 08//2026 Rady Nadzorczej z dnia 01.04.2026 r, i uwzględnia zmiany przyjęte uchwałami wymienionymi w ust.1. Niniejszy tekst jednolity wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Stracił moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali” zatwierdzony Uchwałą Nr 58/2009 Rady Nadzorczej z dnia 27.05.2009 r.

**Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Adam Kubiczek

Ruda Śląska, dnia 01.04.2026 r.

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Norbert Różga

UCHWAŁA NR 08/2026

Rada Nadzorcza Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej na posiedzeniu

w dniu 01 kwietnia 2026 r.

działając w oparciu o postanowienia § 39 ust.1 pkt 11 Statutu Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

u c h w a l i ł a , c o n a s t ę p u j e :

§ 1

Wprowadza się następujące zmiany do „Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej” :

1. Podstawa prawna otrzymuje brzmienie:

1. Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r., z późn. zmianami,
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., z późn. zmianami,
3. Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r., z późn. zmianami,
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 r., z późn. zmianami,
5. Ustawa o podatku VAT z dnia 11 marca 2004 r., z późn. zmianami,
6. Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., z późn. zmianami,
7. Statut Spółdzielni,
8. Regulaminy oraz Uchwały WZCz, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

2. § 14 dodaje się ust. 4 i 5 o treści:

4. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do przeprowadzenia okresowej kontroli obiektu budowlanego (ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane).
5. Przeglądy instalacji w Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej leżących wewnątrz mieszkań przeprowadzane są w dwóch terminach.

W przypadku nieobecności mieszkańca w obu wyznaczonych datach przez administrację jest on zobowiązany do indywidualnego ustalenia kolejnego terminu przeglądu w ciągu 14 dni od daty drugiej wizyty kontrolnej. W razie niedopełnienia tego obowiązku, mieszkaniec jest zobligowany do przeprowadzenia przeglądu instalacji na własny koszt, a następnie do dostarczenia kopii protokołu do administracji właściwej co do położenia lokalu.

3. § 28 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 20/2015 r. Rady Nadzorczej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 01.04.2015r. i Uchwałą Nr 11/2018 Rady Nadzorczej RSM z dnia 27.08.2018 r. i Uchwałą Nr 12/2024 Rady Nadzorczej z dnia 08.04.2024 r. oraz Uchwałą Nr 08/2026 Rady Nadzorczej z dnia 01.04.2026 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Tekst jednolity niniejszego regulaminu został uchwalony Uchwałą Nr 08/2026 Rady Nadzorczej z dnia 01.04.2026 r. i uwzględnia zmiany przyjęte uchwałami wymienionymi w ust.1. Niniejszy tekst jednolity wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 2

Niniejszy Regulamin wraz ze zmianami wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.

Na ogólną liczbę 7 członków Rady Nadzorczej udział w głosowaniu wzięło 7 członków Rady.

Za przyjęciem uchwały o treści jw. głosowało
Przeciw uchwale głosowało
Wstrzymało się od głosowania

7 członków Rady.
0 członków Rady.
0 członków Rady.

**Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Adam Kubiczek

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Norbert Rózga

Ruda Śląska, 01.04.2026 r.