



REGULAMIN
określający zasady ustalania i rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz opłat za użytkowanie lokali
w Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu

DZIAŁ I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dn. 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021, poz.648 z późn.zm).
2. Ustawa z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz.1208)
3. Statut Spółdzielni.

DZIAŁ II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, a także osoby korzystające z usług Spółdzielni.

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z :
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) działalnością społeczno-kulturalną,
 - 4) zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości ich lokali.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży są obowiązane do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z :
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 3) zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości ich lokali.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży są obowiązani do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z :
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczno-kulturalną,
 - 5) zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości ich lokali.
 4. Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali w nieruchomości,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innymi kosztami zarządu tych nieruchomości,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - 4) zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości ich lokali.

§ 3

1. Osoby korzystające z usług Spółdzielni na podstawie zawartej umowy ponoszą opłaty związane z :
 - 1) korzystaniem z altanki śmietnikowej,
 - 2) dostawą wody i energii elektrycznej,
 - 3) sprzątaniami i odśnieżaniem nieruchomości (np. placów, dróg, chodników itp.)
2. Opłaty za w/w usługi ustala Zarząd Spółdzielni w zależności od ponoszonych kosztów.

§ 4

1. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową i wg zasad określonych w § 15, 16 i 17 niniejszego regulaminu.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową, wg zasad określonych w § 2 pkt 2 niniejszego regulaminu.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

DZIAŁ III. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są :
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokali przyjęty do ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) liczba osób zamieszkałych w danym lokalu,
 - 3) mieszkanie,
 - 4) wskazania urządzeń pomiarowych,
 - 5) m² powierzchni grzewczej
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „m²”, stosuje się wielkość powierzchni z dokumentacji lokalu i uchwał Zarządu.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnie pomieszczeń przynależnych oraz innych pomieszczeń niezbędnych do funkcjonowania danego lokalu.

§ 7

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych zgodnie ze złożonym oświadczeniem.

W przypadku braku oświadczenia, ilość osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie ewidencji Spółdzielni.

§ 8

Koszty i przychody z opłat za używanie lokali mieszkalnych są ewidencjonowane w poszczególnych osiedlach z podziałem na nieruchomości.

DZIAŁ IV. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 9

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach są ujęte w planie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obejmują :

- 1) koszty eksploatacji podstawowej,
- 2) koszty konserwacji,
- 3) koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- 4) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 5) koszty eksploatacji dźwigów,
- 6) koszty działalności społeczno-kulturalnej,
- 7) koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 8) koszty dostawy wody i odbioru ścieków w budynkach,
- 9) koszty dostawy gazu, gdzie występują zbiorcze gazomierze,
- 10) koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 11) koszty podatku od nieruchomości,
- 12) koszty opłat za instalacje teletechniczne, w tym abonament za pierwszy pakiet TVK,
- 13) koszty eksploatacji i utrzymania garaży oraz miejsc postojowych,
- 14) inne koszty ustalone przez Spółdzielnię związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

§ 10

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują :

- 1) wynagrodzenia i narzuty pracowników gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) odpis na ZFŚS od pracowników wyszczególnionych jak w pkt 1,
- 3) koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydroformia, węzeł cieplny, wentylacja mechaniczna),
- 4) koszty materiałów bezpośrednich i koszty transportu związane z eksploatacją zasobów (np. środki czystości, narzędzia, piasek do piaskownic, itp.),
- 5) ubezpieczenie zasobów,
- 6) amortyzację środków trwałych,
- 7) koszty bhp (m.in. odzież ochronna, szkolenia, kontrolne badania lekarskie),
- 8) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
- 9) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- 10) narzut kosztów ogólnych administracji osiedla,
- 11) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- 12) nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych,
- 13) koszty opłaty abonamentowej oraz opłaty za odczyty wodomierzy w mieszkaniach,
- 14) inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów.

2. Koszty konserwacji budynków wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz utrzymania terenów obejmują :
 - 1) koszty konserwacji nieruchomości mieszkalnych,
 - 2) koszty konserwacji nieruchomości użytkowych,
 - 3) koszty konserwacji nieruchomości obsługującej lokale mieszkalne i użytkowe.
3. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynikają z przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
4. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych obejmują :
 - 1) odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
 - 2) odpis na remonty dźwigów,
 - 3) inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów.

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalany jest przez Radę Nadzorczą. Oddzielny regulamin określa zasady jego tworzenia i wydatkowania.
5. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują :
 - 1) koszty energii elektrycznej,
 - 2) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
 - 3) koszty konserwacji i bieżącego utrzymania dźwigów,
 - 4) VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej rozliczeniu,
 - 5) inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów.
6. Koszty działalności społeczno-kulturalnej obejmują :
 - 1) wynagrodzenia i narzuty pracowników,
 - 2) odpis na ZFŚS pracowników,
 - 3) koszty utrzymania pomieszczeń,
 - 4) koszty imprez kulturalno-sportowych i oświatowych,
 - 5) koszty prowadzenia kół zainteresowań i warsztatów,
 - 6) inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów.
7. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody obejmują :
 - 1) zakup energii cieplnej dla celów grzewczych i podgrzania wody,
 - 2) VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej rozliczeniu,
 - 3) opłaty stałe,
 - 4) inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów.
8. Koszty dostawy wody i odbioru ścieków obejmują :
 - 1) zakup wody wodociągowej,
 - 2) koszty odbioru ścieków,
 - 3) VAT dotyczący w/w usług w części niepodlegającej rozliczeniu
 - 4) inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów.

9. Koszty dostawy gazu obejmują :

- 1) zakup paliw gazowych,
- 2) VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej rozliczeniu.

10. Koszty wieczystego użytkowania gruntu.

11. Koszty podatku od nieruchomości.

12. Koszty opłat za instalacje teletechniczne i p.poż.w tym abonament za pierwszy pakiet TVK.

13. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży oraz miejsc postojowych stanowią :

- 1) płace i narzuty
- 2) koszty energii elektrycznej,
- 3) koszty konserwacji przyłączy instalacji elektrycznej i zieleni,
- 4) koszty utrzymania czystości oraz zimowego utrzymania dróg,
- 5) koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 6) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- 7) koszty podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie ulic,
- 8) narzut kosztów zarządu,
- 9) inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów.

14. Inne koszty ustalone przez Spółdzielnię związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

DZIAŁ V. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali.

§ 11

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, Rada Nadzorcza dokonuje korekty nakładów oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.
3. Dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych zaliczki opłat za centralne ogrzewanie, energię elektryczną, zimną wodę, podgrzanie wody, odprowadzenie ścieków oraz gaz ustala Zarząd Spółdzielni po analizie kosztów.
4. Dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się na podstawie stawek opłat uchwalonych przez Radę Miejską.

§ 12

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub będący właścicielami lokali, pokrywają koszty wymienione w § 10 niniejszego regulaminu.

Członkowie, którzy złożą pisemną rezygnację do Zarządu Spółdzielni i dokonają odłączenia (fizycznej likwidacji) instalacji TVK w mieszkaniu, nie będą ponosić opłat abonamentowych za I pakiet TVK określonych w § 10 ust.12 niniejszego regulaminu. Opłata abonamentowa przestaje być naliczana od następnego miesiąca, po którym nastąpiła likwidacja instalacji TVK.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, ponoszą opłaty wymienione w § 10 za wyjątkiem ust.6.

Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, którzy złożą pisemną rezygnację do Zarządu Spółdzielni i dokonają odłączenia (fizycznej likwidacji) instalacji TVK w mieszkaniu, nie będą ponosić opłat abonamentowych za I pakiet TVK określonych w § 10 ust.12 niniejszego regulaminu. Opłata abonamentowa przestaje być naliczana od następnego miesiąca, po którym nastąpiła likwidacja instalacji TVK.

§ 13

Opłaty za dostawę energii cieplnej, za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, za dźwigi osobowe, za zbiorczą dostawę gazu sieciowego, gospodarkę odpadami komunalnymi, za energię elektryczną, punkt świetlny i pomieszczenie gospodarcze i inne są rozliczane według następujących zasad :

1. Opłaty za energię cieplną :

- 1) opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody ustala się odrębnie dla lokali :
 - a) opomiarowanych – posiadających w lokalach zainstalowane wodomierze, podzielniki ciepła lub ciepłomierze,
 - b) nieopomiarowanych.
- 2) zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie ustalane są odrębnie dla każdego budynku,
- 3) zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody ustalane są odrębnie dla każdego budynku z uwzględnieniem zużycia wody w poszczególnych lokalach,
- 4) opłaty stałe za podgrzanie wody ustalane są odrębnie dla każdego budynku,
- 5) rozliczenie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania następuje w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, odrębnie dla każdego budynku,
- 6) rozliczenie energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody następuje w okresach półrocznych, odrębnie dla każdego budynku,
- 7) szczegółowe zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów energii cieplnej zawarte są w Regulaminie określającym zasady ustalania i rozliczania kosztów energii cieplnej oraz opłat z użytkownikami lokali w Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu.

2. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków :

- 1) w lokalach mieszkalnych wyposażonych w wodomierze z odczytem radiowym wnoszone są comiesięczne zaliczki stanowiące iloczyn ilości metrów sześciennych zadeklarowanych przez właściciela mieszkania i ceny 1 metra sześciennego zimnej wody i odprowadzania ścieków z taryfy opłat,
- 2) w lokalach mieszkalnych nieposiadających wodomierzy z odczytem radiowym nalicza się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób - 7 m^3 na osobę. Ustalenie ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym opiera się na danych pochodzących z informacji uzyskanych przez Administrację Osiedli,
- 3) w przypadku braku możliwości wymiany wodomierza w mieszkaniu z winy lokatora, nalicza się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób - 7 m^3 na osobę. Ustalenie ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym opiera się na danych pochodzących z informacji uzyskanych przez Administrację Osiedli,
- 4) w lokalach mieszkalnych nieposiadających wodomierzy z odczytem radiowym, w których nikt nie przebywa i nikt nie jest zameldowany, ustala się ryczałt miesięczny w wysokości 7 m^3 ,
- 5) w przypadku uszkodzenia wodomierza z odczytem radiowym z winy lokatora, opłata za zimną i ciepłą wodę i odprowadzenie ścieków będzie naliczana w wysokości 7 m^3 na osobę na miesiąc za ostatni okres rozliczeniowy,
- 6) powyższe opłaty nie dotyczą nieruchomości posiadających umowy zawarte bezpośrednio z dostawcą wody i odprowadzania ścieków,
- 7) w przypadku nieprawidłowego odczytu wodomierza spowodowanego jego uszkodzeniem bez winy lokatora, zużycie zimnej i ciepłej wody i odprowadzenie ścieków będzie ustalane wg średniego zużycia z ostatnich trzech odczytów,
- 8) w lokalach mieszkalnych rozliczenie wody następuje w okresach półrocznych wg wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody; rozliczenie następuje przy zaokrągleniu do pełnego m^3 ,
- 9) różnica wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach z uwzględnieniem ryczałtów jest rozliczana na wszystkie lokale proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu,
- 10) w innych przypadkach nieujętych w niniejszym regulaminie, Zarząd oddzielnymi decyzjami ustala sposób rozliczenia lokalu na wniosek Administracji Osiedla.

3. Opłaty za dźwigi osobowe :

- 1) opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych według ewidencji Spółdzielni,
- 2) w budynkach, gdzie dźwig osobowy nie obsługuje kondygnacji podziemnej (piwnice, garaże) nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigu od lokali usytuowanych na I kondygnacji (parter) budynku, dla lokali na II kondygnacji (I piętro) opłata wynosi 50 %, dla pozostałych kondygnacji opłata wynosi 100 %,

- 3) w budynkach, gdzie dźwig osobowy obsługuje kondygnację podziemną (piwnice, garaże), opłata dla lokali usytuowanych na I kondygnacji (parter) wynosi 50 %, a dla pozostałych kondygnacji 100 %.

4. Opłaty za zbiorczą dostawę gazu sieciowego :

- 1) opłaty za zużycie gazu nalicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu według ustaleń Spółdzielni w ramach danego budynku lub wg podliczników,
Ustalenie ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym opiera się na informacji uzyskanej przez Administrację Osiedla.
- 2) ustalone opłaty miesięczne wnoszone przez członków, osoby niebędące członkami oraz najemców traktuje się jako zaliczki,
- 3) w przypadku zmiany przez dostawcę ceny gazu za 1 m³ lub innych opłat w ciągu roku kalendarzowego, Spółdzielnia zobowiązana jest do analizy przewidywanych kosztów i ewentualnej zmiany wysokości zaliczek i poinformowania o tym mieszkańców,
- 4) ostatecznego rozliczenia zaliczek wnoszonych przez użytkowników w stosunku do poniesionych kosztów dostawy gazu dokonuje Spółdzielnia dla każdego budynku oddzielnie na koniec roku kalendarzowego.

W budynkach, w których nie ma instalacji gazowej, opłat za konserwację instalacji nie pobiera się.

5. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi :

- 1) miesięczna opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi pochodzącymi z nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, stanowi iloczyn liczby mieszkańców danej nieruchomości oraz stawki opłaty określonej przez Radę Miejską,
- 2) liczbę mieszkańców ustala się na podstawie złożonego oświadczenia, a w przypadku braku oświadczenia na podstawie ewidencji Spółdzielni,
- 3) odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny,
- 4) w przypadku nowo budowanych mieszkań naliczanie opłat w ilości jak dla 1 osoby rozpoczyna się od momentu przekazania lokalu. Opłata ta będzie obowiązywała do czasu zamieszkania osób w lokalu.

6. Opłaty za energię elektryczną w garażach ustala Zarząd Spółdzielni w formie zaliczek po zakończeniu każdego roku kalendarzowego.
7. Opłaty za punkt świetlny w piwnicy i pomieszczeniu gospodarczym ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
8. Opłatę za pomieszczenie gospodarcze ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

DZIAŁ VI. Zasady ustalania opłat za lokale użytkowe ponoszone przez użytkowników lokali

Rozdział I : Lokale użytkowe spółdzielcze własnościowe i wyodrębnione :

§ 14

1. Dla właścicieli lokali użytkowych oraz osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, stawka eksploatacyjna jest równa stawce eksploatacyjnej naliczanej lokalom mieszkalnym z wyłączeniem podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
2. Podatek od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntu dla lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych naliczany jest wg stawek określanych uchwałą Rady Miejskiej w Mielcu i wnoszony jest do Spółdzielni przy opłatach za używanie lokalu.
Podatek od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntu dla lokali wyodrębnionych, właściciel lokalu odprowadza bezpośrednio do Urzędu Miejskiego w Mielcu.
3. Wysokość kosztów remontów dla lokali użytkowych ustala się w wysokości opisu remontowego dla lokali mieszkalnych.
Zarząd Spółdzielni w zależności od stanu technicznego budynku, czasookresu jego użytkowania, wykonanych i planowanych remontów, podejmuje indywidualne decyzje o zwiększeniu kosztów remontów dla danego lokalu.
4. Odpis na konserwacje lokali użytkowych nalicza się w takiej samej wysokości jak dla lokali mieszkalnych.
5. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w danym lokalu ustala się :
 - 1) w przypadku posiadania miejsca na pojemniki jako iloczyn liczby pojemników zadeklarowanych przez właścicieli oraz stawek określonych przez Radę Miejską,
 - 2) w przypadku korzystania z altanki śmietnikowej spółdzielczej, po uzgodnieniu z Administracją Osiedla w zależności od rodzaju prowadzonej działalności,
 - 3) osoby, które korzystają za zgodą Spółdzielni z altanek śmietnikowych spółdzielczych, wnoszą opłatę miesięczną stałą w wysokości ustalonej przez Zarząd.
6. Opłaty za wodę i ścieki ustala się według wskazań wodomierzy, a w lokalach nieposiadających wodomierzy według ryczałtu ustalonego przez Administrację Osiedla.
Montaż wodomierza w lokalu użytkowym wymaga zgody Spółdzielni i podlega oddzielnym ustaleniom.
7. Opłaty za dostawę energii cieplnej ustala się na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę i rozliczane na koniec roku kalendarzowego.
8. Opłaty za energię elektryczną ustala się na podstawie wskazań liczników, podliczników oraz ryczałtów ustalanych przez Administrację Osiedla.

W przypadku zmiany powyższych opłat, Spółdzielnia zawiadomi użytkowników lokali o nowych opłatach.

Rozdział II : Najem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych.
Czynsz najmu i opłaty dodatkowe.
Dzierżawa gruntów. Czynsz dzierżawny i opłaty dodatkowe.

§ 15

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty wynajmującemu czynszu najmu i opłat dodatkowych.
2. Czynsz najmu dla lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych jest równy 5-krotnej stawce eksploatacyjnej naliczanej lokalom mieszkalnym łącznie z konserwacją, odpisem remontowym i podatkami.
3. Zmiana wysokości któregokolwiek z powyższych składników wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
4. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się na podstawie ilości odpadów komunalnych wytwarzanych w danej nieruchomości. Opłata nie dotyczy lokali, które indywidualnie złożyły deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do Urzędu Miejskiego.
5. Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się wg średniego zużycia wody we wszystkich lokalach użytkowych danego budynku licząc do 1 m² z wyłączeniem lokali opomiarowanych.
W przypadku, gdy wszystkie lokale w danym budynku posiadają podliczniki, różnicę wynikającą z sumy podliczników i licznika głównego pokrywają wszyscy wynajmujący licząc do ilości metrów sześciennych zużytej wody.
6. Opłaty zawarte w ust. 5 nie dotyczą lokali posiadających umowę zawartą bezpośrednio z dostawcą wody i odprowadzania ścieków.
7. Opłaty za energię cieplną, c.c.w., energię elektryczną i gaz ustalane są wg zasad stosowanych w Spółdzielni.

§ 16

1. Wynajmowanie lokali użytkowych i garaży następuje w drodze przetargu przeprowadzanego przez Spółdzielnię.
2. Oferowana wysokość czynszu najmu ustalana jest na podstawie § 15 ust.2.
3. Najemca, z którym Spółdzielnia po przetargu zawiera umowę najmu ponosi opłaty dodatkowe ustalane na podstawie § 15 ust. 4-7 tj. opłaty za wodę i kanalizację, za gospodarowanie odpadami komunalnymi, energię elektryczną, ciepłą i gaz.
4. Jeżeli w wyniku przetargu lokal nie został wynajęty, Spółdzielnia może wynająć lokal w każdym czasie zainteresowanym osobom.
5. Wysokość czynszu ustalana jest w drodze negocjacji mając na uwadze stan techniczny i położenie budynku (np. centralne lub peryferyjne osiedla, rodzaj zabudowy), wyposażenie budynku i lokalu, powierzchnię oraz inne czynniki wpływające na obniżenie lub podwyższenie jego atrakcyjności.
6. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 17

1. Spółdzielnia może wdzierżawiać grunty własne lub będące we współwłasności zarówno członkom spółdzielni, jak i innym osobom.
2. Prawa i obowiązki dzierżawców, wysokość czynszu dzierżawnego i innych opłat, przedmiot dzierżawy oraz czas trwania dzierżawy określają postanowienia umów zawieranych z dzierżawcą.
3. Wysokość czynszu dzierżawnego i innych opłat ustala Zarząd na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 18

Opłata za działalność społeczno-kulturalną ustalana jest corocznie w planie gospodarczym Spółdzielni w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali mieszkalnych.

§ 19

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 20

Tracą moc obowiązującą przepisy Regulaminu z dnia 5.03.2013 z późniejszymi zmianami. Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18.01.2022 r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

RADCA PRAWNY
mgr Zofia Graniczka
12 282

DECYZJA
RADY NADZORCZEJ MSM
z dnia 18.01.2022r.

Uchwała Nr 5/2022 z dn. 18.01.2022r.
Rada Nadzorcza uchwała Regulamin
określający zasady ustalania i modification
kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz opłat za użytkowanie lokali w
Miejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu.
Małgorzata Anne
Janek Napolita
Paweł Krzywicki