

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE W TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZUZANNA” W TYCHACH

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę opracowania niniejszego Regulaminu stanowią:
 - 1.1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej także: „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”) - tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 558.
 - 1.2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (zwanej dalej także: „ustawa Prawo spółdzielcze” lub „Prawo spółdzielcze”) - tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593.
 - 1.3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725
 - 1.4. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane - tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418.
 - 1.5. Statut Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach.

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz zasady ustalania opłat za lokale mieszkalne, użytkowe położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, zajmowane w oparciu o następujące tytuły prawne:
 - 1.1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 1.2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 1.3. odrębną własność lokalu,
 - 1.4. najem lokalu
 - 1.5. lokal zajmowany bez tytułu prawnego.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 2.1. Spółdzielni – rozumie się przez to Tyską Spółdzielnię Mieszkaniową „Zuzanna” w Tychach
 - 2.2. Nieruchomości – rozumie się przez to działkę lub kilka działek gruntu niezabudowanych lub zabudowanych budynkiem lub budynkami mieszkalnymi albo budynkami o innym przeznaczeniu, czy też innymi trwale związanymi z gruntem budowlami, dla których jest założona jedna księga wieczysta
 - 2.3. Nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz części budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się m.in. powierzchnię korytarzy piwnicznych, pralnie, suszarnie, wózkownie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, inne pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, elementy konstrukcji balkonu/tarasu trwale połączone z budynkiem oraz instalacje.
 - 2.4. Mienie Spółdzielni – rozumie się przez to wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym właścicielom odrębnej własności lokali i praw z nią związanych.
 - 2.5. Lokalu własnym – rozumie się przez to każde pomieszczenie niebędące lokalem mieszkalnym, użytkowym służące jako m.in. siedziba Spółdzielni, pomieszczenia magazynowe, pomieszczenie na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej. Nie stanowi lokalu własnego pomieszczenie techniczne, pralnia lub suszarnia, stanowiące pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomości wspólnej
 - 2.6. Zasobie mieszkaniowym – rozumie się budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, jak w szczególności: urządzenia

do wymiany ciepła, klatki schodowe, strychy, piwnice, pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj. budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki, tj. rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowle inżynierskie, budowle komunikacyjne: drogi osiedlowe, ulice, chodniki i inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.

- 2.7. Użytkownika lokalu – członek Spółdzielni dysponujący prawem do lokalu, właściciel niebędący członkiem, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba lub podmiot korzystający z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego
- 2.8. Osobie zamieszkującej - rozumie się osoby faktycznie zamieszkujące (przebywające) w lokalu zgodnie z oświadczeniem o liczbie osób w nim zamieszkujących.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (z uwzględnieniem pożytków).
2. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
3. Rozliczenie to polega na wykazaniu w ewidencji finansowo-księgowej różnicy między rzeczywistymi kosztami a należnymi przychodami z opłat danej nieruchomości. Ustalona w rozliczeniu różnica stanowi bilans otwarcia dla danej nieruchomości na rok następny.
4. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w sposób określony w niniejszym regulaminie dotyczy nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 4

1. Pożytki i inne przychody uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów, dzierżawy miejsc pod reklamę na mieniu Spółdzielni czy innej działalności gospodarczej mogą zostać przeznaczone w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni. Decyzje w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie.
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.

§ 5

1. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokalu, to za powierzchnię tę przyjmuje się powierzchnię ustaloną według obowiązujących przepisów.
2. Jeżeli do rozliczenia niektórych składników kosztów fizyczną jednostką jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkujące poszczególne lokale zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu o ilości osób zamieszkałych w lokalu.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni w formie pisemnego oświadczenia o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu. Zwiększenie lub zmniejszenie ilości osób zamieszkałych w lokalu, przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu wymiaru należnych Spółdzielni opłat, uwzględnia się od miesiąca następnego, po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany przez użytkownika lokalu.

4. W przypadku niezłożenia oświadczenia – Spółdzielnia uwzględnia ilość osób zamieszkałych w lokalu na podstawie innych danych będących w posiadaniu Spółdzielni.

§ 6

1. Faktury i inne dowody zakupu towarów i usług dokumentują koszty nieruchomości, zgodnie z faktycznym miejscem ich powstania.
Wynikające z faktur i innych dowodów źródłowych koszty dotyczące danej nieruchomości obciążają wszystkie lokale i dzierżawę gruntu usytuowane w tej nieruchomości proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej, chyba, że zapis szczegółowy niniejszego Regulaminu stanowi inaczej.

ROZDZIAŁ II ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują:
 - 1.1. koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania,
 - 1.2. koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody,
 - 1.3. koszty dostawy wody zimnej na potrzeby użytkowników lokali oraz odprowadzania ścieków,
 - 1.4. koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - 1.5. koszty podatku od nieruchomości,
 - 1.6. koszty badania lub wymiany wodomierzy,
 - 1.7. koszty eksploatacji i utrzymania domofonów
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych obejmują m.in.:
 - 2.1. koszty energii elektrycznej według stanu zużycia w nieruchomościach,
 - 2.2. koszty utrzymania zieleni oraz porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
 - 2.3. koszty przeglądów i konserwacji instalacji oraz drobnych napraw,
 - 2.4. koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości,
 - 2.5. koszty ogólne Spółdzielni,
 - 2.6. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 2.7. koszty mienia Spółdzielni,
 - 2.8. koszty remontów zasobów mieszkaniowych
3. Z prowadzonej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wydziela się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 8

1. Koszty dostawy energii cieplnej zużywanej na potrzeby ogrzewania lokali i nieruchomości rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie.
2. Koszty dostawy energii cieplnej zużywanej na potrzeby podgrzania wody rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie rozliczania kosztów i ustalania opłat za podgrzania wody.
3. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie rozliczania i ustalania opłat za zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków.

§ 9

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z uiszczanymi na rzecz gminy opłatami z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi według aktualnie obowiązujących stawek określonych przez Radę Miasta Tychy w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Koszty gospodarowania odpadami dla lokali mieszkalnych ewidencjonuje się

- z podziałem na poszczególne nieruchomości zgodnie ze złożoną deklaracją do Urzędu Miasta.
- Osoby korzystające z lokali mieszkalnych zobowiązane są do ponoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn liczby osób zamieszkujących w danym lokalu oraz stawki określonej przez Radę Miasta Tychy.
 - W związku z obowiązkiem selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych, użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do składowania odpadów poszczególnych frakcji we wskazanych przez Spółdzielnię miejscach gromadzenia odpadów.
 - W przypadku, gdy z powodu naruszenia obowiązku selektywnego gromadzenia odpadów Spółdzielnia zostanie obciążona przez właściwy organ obowiązkiem uiszczenia podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami, wówczas podwyższoną opłatą zostaną obciążone wszystkie lokale, w stosunku do których podwyższono opłatę w okresie, którego dotyczy podwyższona opłata.
 - W razie otrzymania przez Spółdzielnię decyzji ustalającej nowy wymiar opłaty w związku z niezłożeniem przez użytkownika lokalu oświadczenia, złożeniem oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub niezłożeniem oświadczenia zmieniającego ilość osób w sytuacjach wymaganych przepisami prawa, użytkownik lokalu jest zobowiązany zapłacić Spółdzielni jednorazowo przypadającą na niego opłatę wynikającą z decyzji.
 - W przypadku opóźnienia w poinformowaniu Spółdzielni o zwiększeniu liczby osób zamieszkałych, użytkownik lokalu zobowiązany jest – oprócz zapłaty opłaty w zmienionej wysokości za okres od miesiąca, w którym nastąpiła zmiana – do zapłaty odsetek w wysokości odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych, liczonych za okres od upływu terminu uiszczenia opłaty w zmienionej wysokości do dnia zapłaty.

§ 10

- Koszty wynikające z opłacanego przez Spółdzielnię podatku od nieruchomości ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie deklaracji podatku od nieruchomości.
- Podatek obciążający poszczególne lokale ustala się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danego lokalu i wynikającą z niego wysokością obciążeń z tego tytułu.
- Od miesiąca następującego po dacie zawarcia aktu przeniesienia odrębnej własności, podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu, opłacany jest przez właściciela bezpośrednio do Urzędu Miasta.
- Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem Miasta.

§ 11

- Koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy obejmują:
 - koszty usługi związanej z legalizacją lub wymianą wodomierzy w ramach legalizacji,
 - koszty zakupu materiału zużytego w związku z realizacją ww. usług,
 - inne koszty związane z legalizacją lub wymianą wodomierzy.
- Podziału i ewidencji wyżej wymienionych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się według ilości wodomierzy objętych legalizacją lub wymianą w tych lokalach.
- Wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe winny być wyposażone w wodomierze lokalowe.
- Zainstalowanie wodomierzy oraz ich legalizacja jest obowiązkiem Spółdzielni.
- Na pokrycie kosztów z tego tytułu ustalone są opłaty nie podlegające rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych.

§ 12

- Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonuje się z podziałem na nieruchomości budynkowe, na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości.

2. Ewidencji i podziału tych kosztów na potrzeby kalkulacji opłat dokonuje się proporcjonalnie do liczby wszystkich lokali wyposażonych w domofon. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania domofonów nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami.

§ 13

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia powierzchni wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, piwnice, itp.), terenu, obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę energii, według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej, zainstalowanych w poszczególnych budynkach wchodzących w skład nieruchomości.
2. Jeżeli wymienione wyżej koszty energii elektrycznej są wspólne dla lokali mieszkalnych i pozostałych lokali znajdujących się w nieruchomości, dla ustalenia kosztów energii elektrycznej przypadających na lokale mieszkalne, wyłącza się koszty przypadające na pozostałe lokale w tej nieruchomości, proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.

§ 14

1. Do kosztów utrzymania zieleni oraz porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu, zalicza się w szczególności:
 - 1.1. koszty sprzątnięcia klatek i terenów zewnętrznych,
 - 1.2. koszty pielęgnacji zieleni,
 - 1.3. koszty związane z zimowym utrzymaniem dróg i chodników („Akcja zima”),
 - 1.4. koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków z pomieszczeń udostępnianych sprzątającym jak również koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody.
2. Koszty utrzymania zieleni oraz porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 15

1. Koszty przeglądów i konserwacji oraz drobnych napraw obejmują w szczególności koszty:
 - 1.1. konserwacji instalacji między innymi: wod-kan, c.o., c.c.w, gazowej, elektrycznej,
 - 1.2. przeglądów technicznych,
 - 1.3. usług kominiarskich,
2. Koszty te ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 16

1. Koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości budynkowe, na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 17

1. Koszty ogólne Spółdzielni, to koszty utrzymania Spółdzielni oraz komórek organizacyjnych o charakterze ogólnym i m.in. są to koszty:
 - 1.1. zużycia energii cieplnej i elektrycznej,
 - 1.2. zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - 1.3. zużycia materiałów w tym biurowych,
 - 1.4. sprzątnięcia pomieszczeń oraz terenów zewnętrznych,
 - 1.5. wynagrodzenia i narzutów na wynagrodzenia pracowników oraz organów Spółdzielni,
 - 1.6. świadczeń urlopowych, środków BHP, czystości osobistej, ekwiwalenty itp.,
 - 1.7. ubezpieczenia majątkowego i od odpowiedzialności cywilnej,
 - 1.8. usług pocztowych, bankowych, telekomunikacyjnych itp.,

- 1.9. pozostałe koszty, m.in.: amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialne, usługi prawne, informatyczne.
2. Koszty ogólne Spółdzielni ewidencjonuje się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe, dzierżawę gruntu proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.

§ 18

1. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują między innymi:
 - 1.1. koszty: dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja,
 - 1.2. koszty opłaty abonamentowej za wodę i odprowadzenia ścieków,
 - 1.3. odczyty wodomierzy,
 - 1.4. koszty zakupu i montażu kłódek w kontenerach na odpady,
 - 1.5. wymiana piasku,
 - 1.6. koszty usługi wywozu odpadów stałych, biodegradowalnych, wielkogabarytowych i innych oraz koszty ich składowania, które nie są objęte w § 9 niniejszego Regulaminu.
2. Koszty te ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 19

1. Ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni (nie przeznaczonego do wspólnego korzystania) dokonuje się z podziałem na nieruchomości w których powstają.
2. Podziału kosztów na poszczególne lokale i dzierżawione w ich obrębie grunty, dokonuje się proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.
3. Rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, w części nie pokrytej z działalności uzyskanej na tym mieniu, dokonuje się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków Spółdzielni we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 20

1. Koszty remontów obejmują wydatki Spółdzielni związane z realizowanymi w zasobach mieszkaniowych robotami remontowymi dotyczącymi budynków i ich części wspólnych oraz infrastruktury służącej nieruchomościom budynkowym.
2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalane są według stawek w zł/m-c/m² powierzchni użytkowej określanych przez Radę Nadzorczą w rocznych planach gospodarczych.
3. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich wyposażenia i stanu technicznego.
4. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje wpływów oraz wydatków.
5. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego.

ROZDZIAŁ IV DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO - KULTURALNA

§ 21

1. Działalność społeczną i oświatowo – kulturalną prowadzi Spółdzielnia na rzecz członków i ich rodzin (osób pozostających z członkiem we wspólnym gospodarstwie domowym).

2. Dzieci i wnuki członków Spółdzielni uprawnione są do korzystania w okresie wakacyjnym i podczas ferii zimowych z tzw. warsztatów, na warunkach takich jak członkowie Spółdzielni, niezależnie od pozostawania we wspólnym gospodarstwie domowym z członkiem Spółdzielni.
3. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
4. Dopuszcza się możliwość korzystania z usług świadczonych w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej także przez inne osoby niż wymienione w ust. 2 i 3. Osoby te uprawnione są do korzystania z tych usług za pełną odpłatnością wynikającą z preliminarza kosztów dla danej usługi.

§ 22

1. Podstawą prowadzenia działalności jest plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej obejmuje m.in.
 - 2.1. działalność kulturalną prowadzoną przez udostępnianie i upowszechnianie wartości dóbr kultury, edukacji poprzez sztukę, organizowanie imprez okazjonalnych,
 - 2.2. działalność oświatową prowadzoną przez upowszechnianie wiedzy, kształtowanie norm obyczajowych i rozwijanie zainteresowań,
 - 2.3. działalność rekreacyjno-turystyczną poprzez upowszechnianie kultury fizycznej, organizowanie zajęć umożliwiających aktywny wypoczynek i regenerację
 - 2.4. działalność społeczną prowadzoną przez rozpoznanie środowiska osiedla „Zuzanna” z uwzględnieniem osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej,
 - 2.5. działalność wspomagającą edukację,
 - 2.6. pozostała działalność rozrywkową i rekreacyjną.

§ 23

1. Źródłami przychodów przeznaczonych na pokrycie kosztów działalności są:
 - 1.1. opłaty naliczane członkom Spółdzielni w ramach opłat za używanie lokali w zł/m²/m-c powierzchni użytkowej lokalu
 - 1.2. przychody z tej działalności (np. z opłat wniesionych indywidualnie za niektóre rodzaje świadczeń)
 - 1.3. opłaty za korzystanie z tej działalności pobierane od osób nie będących członkami Spółdzielni
 - 1.4. inne przychody
2. Do kosztów przedmiotowej działalności zalicza się w szczególności:
 - 2.1. koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez kulturalnych, kół zainteresowań
 - 2.2. koszty zatrudnionych pracowników do prowadzenia tej działalności,
 - 2.3. koszty administracyjno-biurowe (w tym m.in. materiałów biurowych, sprzętu, urządzeń, mebli)
 - 2.4. koszty utrzymania w należyтым stanie techniczno-sanitarnym pomieszczeń i urządzeń Klubu „ZUZANNA”
 - 2.5. Inne koszty związane z prowadzeniem działalności.
3. Spółdzielnia prowadzi na podstawie dowodów źródłowych ewidencje kosztów i przychodów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej.

ROZDZIAŁ V ZASADY USTALANIA OPŁAT

§ 24

1. Podstawę do ustalania wysokości opłat stanowi plan gospodarczy, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Podstawą sporządzenia planu gospodarczego jest kalkulacja kosztów, które są

przewidziane do poniesienia w danym roku oraz z uwzględnieniem zasad ich rozliczania i kalkulacji określonych w niniejszym regulaminie.

2. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu oraz wysokości opłat.
3. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale, ich użytkownicy wnoszą comiesięczne:
 - 3.1. opłaty ustalone w oparciu o stawki opłat skalkulowane zgodnie z planem gospodarczym na dany rok uwzględniającym planowany wynik finansowy/wynik finansowy roku poprzedniego,
 - 3.2. zaliczki na pokrycie kosztów, o których mowa w § 8 niniejszego Regulaminu, ustalone i rozliczane zgodnie z właściwymi regulaminami,
 - 3.3. opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalone uchwałą przez Radę Miasta Tychy.

§ 25

1. Wysokość opłat miesięcznych za lokale jest różnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i członkostwa, tj:
 - 1.1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat,
 - 1.2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 1.3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
 - 1.4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 1.5. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać określony w umowie czynsz najmu, w wysokości nie niższej niż rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na jego lokal oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
 - 1.6. Najemca lokalu użytkowego, jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
 - 1.7. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby uzyskać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższej jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal oraz opłaty za świadczenia obciążające ten lokal,
 - 1.8. Użytkownik zajmujący lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniony do lokalu zamiennego lub socjalnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłby zobowiązany wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł oraz

opłaty za świadczenia obciążające ten lokal.

§ 26

1. Jeżeli pomieszczenie ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępnione do wyłącznego korzystania przez danego lokatora, to osoba ta obowiązana jest do wnoszenia z tego tytułu comiesięcznej opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 27

1. Za datę dokonania zapłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Jeżeli ostatni dzień terminu zapłaty przypada na dzień ustawowo wolny od pracy lub na sobotę, termin ten upływa dnia następnego.
3. Za opłaty, o których mowa w Regulaminie odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki.
5. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat.
6. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia dokonuje poprzez:
 - 6.1. złożenie w oddawczej skrzynce pocztowej lokalu mieszkalnego, którego dotyczy,
 - 6.2. wysłanie na wskazany na piśmie adres innego lokalu jako adres korespondencyjny.

ROZDZIAŁ VI
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

§ 29

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.08.2025 r. Uchwałą Nr 01/08/2025 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2026 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych uchwalony przez Radę Nadzorczą Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach w dniu 254A/02/2024 z dnia 10 lutego 2004 roku i zmienionego kolejnymi aneksami.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”
J. Filon
Filon Janina

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”
Mirosław Kańtor
Mirosław Kańtor

UCHWAŁA Nr 01/08/2025

RADY NADZORCZEJ TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZUZANNA” W TYCHACH Z DNIA 25.08.2025 r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach”

Działając na podstawie § 98 ust. 1 pkt 10 Statutu Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach:

p o s t a n a w i a:

§ 1

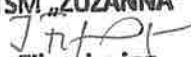
1. Uchwalić „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach” w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, jako jej integralną część.
2. Uchylić „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych” uchwalonego przez Radę Nadzorczą TSM Zuzanna uchwałą nr 254A/02/2024 z dnia 10 lutego 2004 roku i zmienionego kolejnymi aneksami.


§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2026 roku.

Wynik jawnego głosowania:

za przyjęciem uchwały głosowało	- 6..... członków Rady Nadzorczej
przeciw uchwale głosowało	- 0..... członków Rady Nadzorczej
wstrzymało się	- 2..... członków Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”

Filon Janina

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”

Mirosław Karłowicz

