

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

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I
USTALANIA OPLAT W KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**
(tekst jednolity zawierający zmiany uchwalone uchwałami Rady Nadzorczej: nr 164/2008 z
dn. 18.11.2008 r.; nr 63/2013 z dn. 24.09.2013 r.; nr 92/2014 z dn. 16.12.2014 r.; nr 8/2016 z
dn. 23.02.2016 r.; nr 8/2017 z dn. 24.01.2017 r.; nr 41/2017 z dn. 16.05.2017 r.)

Rozdział I

Podstawy prawne

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 21),
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892),
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami),
5. Statut Spółdzielni.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

W rozumieniu niniejszego regulaminu:

6. Pod pojęciem **nieruchomości** rozumie się odpowiednio działkę lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których jest założona jedna księga wieczysta.
7. **Nieruchomość wspólną** stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.
8. **Pomieszczeniami przynależnymi** są przypisane do lokalu pomieszczenia choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały. W szczególności są nimi: piwnica, strych, komórka, a także zabudowana przegrodą budowlaną loggia (lub taras) – o ile nie została usunięta ściana oddzielająca ją od przyległego pomieszczenia.
9. **Mieniem Spółdzielni** są wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni – odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mienie Spółdzielni obejmuje nieruchomości lub ich części pozostające w bezpośrednim zarządzie Osiedli oraz pozostałe mienie, będące w bezpośrednim zarządzie Centrum Zarządzająco-Usługowego zwanego w dalszej treści „Centrum” lub podlegających mu, innych niż Osiedla, jednostek organizacyjnych Spółdzielni.
10. Przez **pożytki** należy rozumieć przychody z nieruchomości, w szczególności czynsz najmu, dzierżawy lub tp.
11. a) Przez **reklamę** należy rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne.

- b) Przez **tablicę reklamową** należy rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służący ekspozycji reklamy.
- c) Przez **urządzenia reklamowe** należy rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa.
- d) Przez **szyld** należy rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują. Szyld nie może przekraczać powierzchni $0,2 \text{ m}^2$.
- e) Spółdzielnia pobiera opłaty za najem powierzchni nieruchomości pod montaż urządzeń reklamowych i tablic reklamowych.
12. Przez **powierzchnię użytkową budynku** rozumie się sumę powierzchni użytkowej znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych.
13. **Powierzchnią użytkową lokalu stanowiącą podstawę wymiaru opłat jest:**
- 1) dla lokali będących w eksploatacji w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu – powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak jest takiej uchwały, – powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.
Powiększenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na skutek przebudowy, polegającej na włączeniu powierzchni loggii do pomieszczenia bezpośrednio przyległego, dokonane po wejściu w życie uchwały określającej przedmiot odrębnej własności powoduje odpowiednią korektę powierzchni użytkowej przyjętej dla wymiaru opłat. Włączenie powierzchni loggii do powierzchni lokalu następuje, gdy wyburzeniu ulega ściana oddzielająca loggię od przyległego pomieszczenia wchodzącego w skład lokalu,
 - 2) dla lokali zlokalizowanych w budynkach przekazywanych do eksploatacji po dniu wejścia w życie regulaminu – powierzchnia wynikająca z pomiaru z natury dokonanego w dacie przejęcia budynku /lokalu/ przez Spółdzielnię. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary pomieszczeń ustalone na wysokości $1,0 \text{ m}$ ponad poziomem podłogi w świetle przegród pionowych (ścian) w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) danej przegrody. Pomiary dokonuje się z dokładnością do $0,01 \text{ m}^2$.
Przy występowaniu wnęk i występów (pilastrów) o powierzchni poniżej $0,1 \text{ m}^2$ w pomieszczeniach, zalicza się powierzchnię tych wnęk do powierzchni konstrukcji, zaś powierzchnię występów (pilastrów) – do powierzchni użytkowej pomieszczeń. Nie dolicza się do powierzchni użytkowej lokalu – powierzchni przejść oraz wnęk okiennych i drzwiowych.
Przy obliczaniu powierzchni lokali na podstawie dokonanych pomiarów z natury ścian oblicowanych uwzględnia się korektę wymiarów przy założeniu grubości:
 - a) okładzin wewnętrznych (płytki ceramiczne) – 3 cm ,
 - b) wypraw wewnętrznych (tynki) – 2 cm ,
 - c) boazerii i wykończeń płytami gipsowymi – według faktycznej grubości okładziny łącznie z rusztem nośnym.
14. **Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

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

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

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

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

15. **Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego** jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej tych lokali powierzchni strychów, antresoli, balkonów, tarasów i loggii. Powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu wlicza się do powierzchni tego lokalu.
16. Do **powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych** zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
17. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się członka Spółdzielni, właściciela, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę, dzierżawcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
18. Przez **osoby zamieszkałe w lokalu** rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy na okres ponad 2 miesiące oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu ponad 2 miesiące, mimo nieposiadania aktualnego meldunku w tym lokalu.
19. O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
Ujawnienie faktu niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu uprawnia Spółdzielnię do podwyższenia opłaty w części zależnej od ilości osób zamieszkałych – o 100% za 6 miesięcy wstecz, niezależnie od naliczenia należnej opłaty od daty ich zamieszkania. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
20. W szczególnych przypadkach (np. pobyt w placówce leczniczej), zwolnienie z opłat w części zależnej od ilości osób zamieszkałych w lokalu może nastąpić wstecz, nie więcej jednak jak za 3 miesiące przed zawiadomieniem o ustaniu przyczyny nieobecności. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd. Do wniosku użytkownik powinien dołączyć:
 - a) potwierdzenie wymeldowania na pobyt czasowy lub
 - b) zaświadczenie potwierdzające pobyt poza miejscem zamieszkania lub
 - c) inne dokumenty potwierdzające nieobecność w mieszkaniu wskazanej osoby.
 Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie jest zameldowany i faktycznie nikt nie przebywa przez okres co najmniej 2 miesiące, to począwszy od 3 miesiąca Zarząd na wniosek użytkownika lokalu pomniejsza opłatę za używanie lokalu o składniki zależne od ilości osób, z wyjątkiem opłat wnoszonych na remont dźwigów.

21. Za **lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe** uważa się wszystkie lokale położone na kondygnacji, na której swój bieg rozpoczyna winda oraz wszystkie lokale położone na kondygnacjach powyżej tej kondygnacji.
22. **Oplata za używanie lokalu** – stosownie do postanowień Statutu – składa się z należności na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów, działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej oraz opłat za świadczenia – wraz z należnym podatkiem VAT. Wraz z opłatą za używanie lokalu członek wnosi brakującą część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym ratę kredytu z oprocentowaniem, przypadającą do spłaty na jego lokal.
23. W odniesieniu do budynków nowo zasiedlanych, w okresie do 6 miesięcy po objęciu przez użytkownika ostatniego mieszkania, rozliczenia kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w ciężar Centrum. Wysokość opłat w tym okresie ustala Zarząd w oparciu o przewidywane koszty gzm.

Rozdział III

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię

24. **Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami gzm** obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni. W szczególności na koszty gzm składają się: koszty eksploatacji i konserwacji (utrzymania), odpis na fundusz remontowy, koszty świadczeń.
25. **Koszty gzm**, z zastrzeżeniem ust. 26, ponoszone w Osiedlu (czyli osiedlowe koszty gzm) obciążają każdą nieruchomość odrębnie, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości.
Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami – jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
26. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty gzm ustala się dla danego rodzaju lokali odrębnie i rozlicza się według zasady, że koszty obciążają każdą nieruchomość wg faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości, natomiast koszty związane z wieloma nieruchomościami, których nie można bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości rozliczane są przez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej lokali w budynku, osobno dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.
27. **Koszty eksploatacji i utrzymania wyodrębnionego mienia Spółdzielni** pozostającego w bezpośrednim zarządzie Osiedla są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie i obciążają to Osiedle. Koszty eksploatacji i utrzymania wyodrębnionego mienia Spółdzielni pozostającego w bezpośrednim zarządzie Centrum są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie oraz obciążają koszty Centrum, z tym, że koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni powierzonego zakładom celowym obciążają odpowiednio koszty działalności tych zakładów, a koszty eksploatacji i utrzymania gruntów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę obciążają fundusz gruntów. Koszty eksploatacji i utrzymania placówek społeczno-kulturalnych są ewidencjonowane i rozliczane miesięcznie i obciążają koszty gzm wszystkich Osiedli w pozycji „inne” proporcjonalnie do powierzchni zasobów pozostających w ich bezpośrednim zarządzie.

28. Na koszty eksploatacji nieruchomości budynkowych składają się koszty:
- 1) energii elektrycznej zużytej poza lokalami,
 - 2) utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych części wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku,
 - 3) konserwacji dźwigów,
 - 4) konserwacji domofonów,
 - 5) podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste,
 - 6) koszty zarządu i administracji, w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty transportu, koszty bhp, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, amortyzacja wyposażenia i sprzętu, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe, koszty posiedzeń organów samorządowych, koszty funkcjonowania Centrum.
 - 7) pozostałe koszty eksploatacji, takie jak: płace konserwatorów osiedlowych i innych pracowników fizycznych wraz z narzutami, koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, opłaty za odczyty wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, koszty ubezpieczeń majątkowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, koszty usług: kominiarskich, pielęgnacji zieleni, odśnieżania, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, utrzymania w gotowości Serwisu Technicznego, dozoru mienia, koszty usuwania skutków dewastacji mienia, składka na PFRON, koszty informowania, koszty okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych w lokalach i inne;
29. **Odpis na fundusz remontowy** – składa się z odpisu na fundusz remontowy część „A”, na działania energooszczędne oraz z odpisu na fundusz remontowy część „B” wraz z odpisem na remonty dźwigów. Ewidencja wydatków i wpływów na fundusz remontowy prowadzona jest dla każdej nieruchomości odrębnie.
- 1) Wysokość odpisu na fundusz remontowy część „B” wraz z odpisem na remonty dźwigów jest określana uchwałami przez właściwą Radę Osiedla w jednakowej wysokości odpowiednio dla wszystkich lokali mieszkalnych bądź użytkowych (w tym lokali stanowiących odrębną własność) pozostających w zarządzie Osiedla, a w odniesieniu do lokali użytkowych pozostających w zarządzie Centrum – uchwałą Rady Nadzorczej. Odpis na remonty dźwigów obciąża tylko lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi.
 - 2) Odpis na fundusz remontowy część „A” oraz na legalizację (wymianę) wodomierzy ustalany jest przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni przy uchwalaniu Strategii Ekonomicznej Spółdzielni jednolicie dla całości zasobów Spółdzielni i lokali stanowiących odrębną własność.
 - 3) Odpis na działania energooszczędne ustalany jest przez Radę Nadzorczą przy uchwalaniu planów Spółdzielni na dany rok jednolicie dla całości zasobów i lokali stanowiących odrębną własność.
30. Na **koszty świadczeń** składają się koszty: dostawy ciepła i wody do budynków i lokali, odbioru ścieków, wywozu nieczystości, dostarczania sygnału RTV w zakresie podstawowym, a także gazu w budynkach bez gazomierzy indywidualnych.
31. Na **koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości niezabudowanych** budynkami składają się w szczególności: podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, odpisy amortyzacyjne, ubezpieczenia rzeczowe, koszty utrzymania czystości, porządku i pielęgnacji zieleni, zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich oraz koszty konserwacji i remontów elementów związanych z tymi nieruchomościami.

32. **Pożytki z mienia Spółdzielni oraz części wspólnych nieruchomości** w części przewyższającej wydatki związane z jego eksploatacją i utrzymaniem pomniejszając koszty gzm odpowiednio – Osiedla lub Centrum.
33. **Przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni** w części przekraczającej koszty tej działalności zasilają fundusz remontowy część „A”, zgodnie z zasadami działania zakładów celowych.
34. Poza kosztami gzm Spółdzielnia posiada **zobowiązania z innych tytułów**, na które składają się:
 - 1) kredyty zaciągnięte na budowę lokali wraz z oprocentowaniem i kosztami obsługi kredytów, które są rozliczane na poszczególne lokale,
 - 2) pozostałe koszty operacyjne i finansowe, które rozliczane są po zakończeniu roku obrachunkowego z przychodami operacyjnymi i finansowymi, za wyjątkiem przychodów ze sprzedaży mienia i przychodów z praw majątkowych, a wynik odnoszony jest na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków.
35. Na **koszty działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej** rozliczane poza kosztami gzm składają się koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej, koszty imprez i innej działalności organizowanej poza placówkami. Koszty te pokrywane są z odpisów na fundusz na działalność społeczno-kulturalną i oświatową oraz opłat wnoszonych przez osoby korzystające z tej działalności. Wysokość odpisu na ten fundusz jest określana uchwałami przez właściwą Radę Osiedla w jednakowej wysokości, odpowiednio dla wszystkich lokali mieszkalnych bądź użytkowych pozostających w zarządzie Osiedla, a w odniesieniu do lokali użytkowych pozostających w zarządzie Centrum – uchwałą Rady Nadzorczej.
36. Przyjęte w regulaminie zasady ustalania i rozliczania kosztów są obowiązujące dla wszystkich nieruchomości, bez względu na to kto jest ich użytkownikiem.

Rozdział IV Ustalanie opłat za lokale

37. Podstawę dla ustalenia wysokości stawek opłat za używanie lokali (mieszkalnych i użytkowych) w danej nieruchomości stanowi plan kosztów gzm na dany rok, uwzględniający wynik finansowy roku poprzedniego, w tym korzyści uzyskane z nieruchomości wspólnej, oraz odpis na fundusz na działalność społeczno-kulturalną i oświatową, uchwalony przez właściwe organy Spółdzielni, a także inne zobowiązania Spółdzielni, o których mowa w rozdz. III ust. 34. Plan kosztów gzm jest sporządzany w oparciu o koszty gzm poniesione w poprzednim roku obrachunkowym i faktyczny (już znany) oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisu na fundusz remontowy.
38. Stawki opłat na pokrycie kosztów gzm ustalone są indywidualnie dla każdej nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień rozdz. III ust. 29.
39. Opłatę miesięczną za używanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu, w zależności od powierzchni użytkowej lokalu, według stawki jednostkowej na 1 m² powierzchni użytkowej za wyjątkiem opłat:
 - 1) za wywóz nieczystości, a także za gaz w budynkach wyposażonych w gazomierze zbiorcze, które ustalone są biorąc za podstawę w lokalach mieszkalnych – ilość osób zamieszkałych w lokalu,
 - 2) za wywóz nieczystości, które dla lokali użytkowych ustalone są przy uwzględnieniu rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej według zasad wynikających z

- ustawy oraz aktów prawa miejscowego określających zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Katowice,
- 3) za wykonywanie zarządu i administracji oraz utrzymanie czystości i porządku w budynku, które ustalane są:
 - a) dla lokali mieszkalnych – na 1 lokal,
 - b) dla lokali użytkowych – na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 4) za dostęp do zakresu podstawowego RTV, których wysokość ustala Rada Nadzorcza; opłaty za konserwację domofonu i dozór mienia (w budynkach objętych ochroną), a które ustalane są na 1 lokal,
 - 5) za świadczenia tj. dostawę ciepła (na potrzeby ogrzania pomieszczeń i podgrzania zimnej wody) i wody oraz odbiór ścieków, które są ustalane i pobierane na warunkach określonych w odrębnych regulaminach.
40. Składnikiem opłaty miesięcznej za używanie lokalu obowiązującej członków Spółdzielni jest także odpis na fundusz na działalność społeczno-kulturalną i oświatową, zależny od wielkości lokalu, a ustalany w formie stawki jednostkowej na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
41. Opłata miesięczna za używanie lokalu ulega zwiększeniu o przypadające na dany lokal zobowiązania z innych tytułów, o których mowa w rozdz. III ust. 34, oraz należny podatek VAT.
42. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu.
- 1) Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, w tym wносить odpis na fundusz na działalność społeczno-kulturalną i oświatową, oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal.
 - 2) Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 42 pkt 1, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów z mienia oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, natomiast pomniejszone o przypadający na jej lokal odpis na fundusz na działalność społeczno-kulturalną i społeczną.
 - 3) Członek będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 42 pkt 1, pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości.
 - 4) Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 42 pkt 3, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków z wyodrębnionego mienia Spółdzielni i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz nie ma obowiązku uiszczania odpisu na fundusz na działalność społeczno-kulturalną i oświatową.
 - 5) Każdy właściciel lokalu, po rozliczeniu kosztów remontu i modernizacji nieruchomości wspólnej finansowanych z funduszu remontowego część „A”, obowiązany jest pokryć jednorazowo różnicę między kosztem robót przypadających na jego lokal, a sumą wniesionych wcześniej odpisów na ten fundusz.
43. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać czynsz określony w umowie oraz opłaty za świadczenia, w wysokości ustalonej w umowie.
44. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie.

45. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu; nie niższe jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal, o ile ustawa nie stanowi inaczej.
46. Użytkownicy garaży nie uczestniczą w tworzeniu i korzystaniu z funduszu remontowego część „A”, nie wnosząc opłat z tego tytułu.
47. Gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba z nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie wolnego zawodu lub na prowadzenie działalności gospodarczej – powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność obciąża się w tej części opłatą wg stawek obowiązujących dla lokali użytkowych. Nie dotyczy to lokali mieszkalnych wykorzystywanych jedynie do telefonicznego przyjmowania zleceń, lub które z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności wskazywane są jedynie jako siedziba firmy, jeżeli nie powoduje to zwiększenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu.
48. Dla użytkowników domków jednorodzinnych i garaży wolno stojących Rada Osiedla może określić opłatę miesięczną na innym poziomie, adekwatnie do zakresu obowiązków związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, wynikającego z odrębnego regulaminu lub umowy ze Spółdzielnią.
49. Jeśli garaż jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej, stawkę kosztów eksploatacji ustala się jak dla lokali użytkowych.
50. Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na: opłaty za świadczenia, koszty eksploatacji, zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, odpis na fundusz na działalność społeczno-kulturalną i oświatową i w ostatniej kolejności na odpis na fundusz remontowy.

Rozdział V Ustalanie innych opłat

51. W przypadku, gdy użytkownik domku jednorodzinnego posiada dodatkową działkę przydomową, jest zobowiązany uiszczać z tego tytułu dodatkowe opłaty wg umowy o najem terenu określone przez właściwą Radę Osiedla. Zasadę tę stosuje się odpowiednio do użytkownika lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym użytkującego działkę przydomową.
52. Za zainstalowanie na budynku lub posadowienie na nieruchomości urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala wg właściwości Rada Osiedla lub Zarząd.
53. Za najem terenów stanowiących mienie Spółdzielni zajętych pod ogródki działkowe lub wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala wg właściwości Rada Osiedla lub Zarząd.
54. Rada Osiedla może uchwalić dodatkowe opłaty dla właścicieli psów z tytułu zwiększenia kosztów utrzymania czystości.
55. Użytkowników lokali korzystających z dźwigów osobowych zwalnia się z opłat w części dotyczącej konserwacji dźwigów za każdy dzień unieruchomienia dźwigów w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej.
 - 1) Za dzień unieruchomienia dźwigów uważa się dzień, w którym dźwigi w godzinach od 5⁰⁰ – 23⁰⁰ były czynne mniej niż 10 godzin.

- 2) W budynkach obsługiwanych przez więcej niż jeden dźwig za dzień unieruchomienia dźwigów uważa się dzień, w którym wszystkie dźwigi w godzinach od 5⁰⁰ – 23⁰⁰ były czynne mniej niż 10 godzin.
- 3) Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigów poświadczane codziennie przez pracownika administracji osiedla. O udzielonych bonifikatach z tytułu nieprawidłowego funkcjonowania dźwigów Spółdzielnia powiadamia uprawnionych na piśmie.

Rozdział VI **Postanowienia końcowe**

56. Regulamin wchodzi w życie 1.01.2006 r.

Rada Nadzorcza
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej