

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**  
**I USTALENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Podstawa prawna:

Niniejszy Regulamin, zwany dalej GZM, został opracowany na podstawie:

- a) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- b) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie.

**§ 2**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanych dalej kosztami GZM oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i nieruchomości wspólnych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Wasilkowie oraz mienie Spółdzielni.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
  - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe),
  - b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
  - c) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
  - d) najemców lokali,
  - e) użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
4. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów GZM w zależności od rodzaju kosztów są:
  - a) osiedle,
  - b) nieruchomość,
  - c) lokal,
  - d) jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej (1m<sup>2</sup> p.u.),
  - e) osoba w lokalu,
  - f) wskazania urządzeń pomiarowych,
  - g) udział właścicieli w nieruchomościach wspólnych - wyrażony ułamkiem,
  - h) inne, o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami.
5. Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali:
  - a) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia zgodna z tytułem prawnym i dokumentacją techniczną wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania m.in.: pokoje, przedpokój, łazienka, wc, kuchnia itp.
  - b) Pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

zalicza się również powierzchnię zajmowaną przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic oraz tej części powierzchni o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeśli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

- c) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię zgodną z tytułem prawnym i dokumentacją techniczną wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych. Powierzchnię lokalu użytkowego stanowi również powierzchnia zajęta przez meble wbudowane, zabudowy oraz urządzenia techniczne związane z funkcją lokalu.
  - d) Do powierzchni garaży zalicza się powierzchnię zgodną z tytułem prawnym i dokumentacją techniczną.
  - e) Przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się dokładność do 0,01 m<sup>2</sup>.
6. Zasady ustalania ilości osób stanowiących podstawę do naliczania opłat:
- a) Spółdzielnia ustala liczbę osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym na podstawie deklaracji (oświadczenia) założonego przez właściciela lokalu, niezależnie od przysługującego mu tytułu prawnego do lokalu.
  - b) Osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do niezwłocznego, nie później niż w ciągu 14 dni, informowania Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, poprzez złożenie aktualizacji oświadczenia.
  - c) Korekty liczby osób w lokalu dokonuje się przyjmując następującą zasadę: zgłoszenie (aktualizacja oświadczenia) do 15-tego dnia miesiąca – zmiana naliczeń od 1-go dnia danego miesiąca, zgłoszenie po 15-tym dniu miesiąca – zmiana naliczeń od 1-go dnia następnego miesiąca.

## II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

### § 3

1. Rozliczanie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach uprawniony jest do dokonywania rozliczeń w innych krótszych terminach.
2. Rozliczenia z użytkownikami lokali:
  - a) kosztów energii cieplnej dokonuje się za okres roczny nie pokrywający się z rokiem kalendarzowym tj. 1 października – 30 września.
  - b) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków podlegają rozliczeniu co najmniej dwa razy w roku, według stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do dokonania częstszych rozliczeń jeżeli wynika to z potrzeb organizacyjnych lub eksploatacyjnych.
3. Koszty GZM ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
4. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów GZM oraz ustalania (kalkulacji) wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo –

finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

5. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego w trakcie roku następują zmiany w GZM, to dopuszcza się korektę ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Przy sporządzaniu planu na dany rok uwzględnia się wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi z roku poprzedniego. Wynik ten składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególne nieruchomości. Wynik na poszczególnych nieruchomościach ustala się poprzez różnicę między rzeczywistymi przychodami a kosztami GZM danej nieruchomości.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też formę prawną do lokalu. Również osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego – proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości.
8. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są rozliczane proporcjonalnie na poszczególne nieruchomości w stosunku do powierzchni zasobów.

#### § 4

1. Koszty GZM są kalkulowane na poszczególne nieruchomości i obejmują:
  1. Koszty zależne od Spółdzielni:
    - a) obsługa eksploatacyjna nieruchomości,
    - b) odpis na fundusz remontowy,
    - c) odpisy na inne fundusze celowe (m.in. zaliczki na poczet wymiany urządzeń legalizacyjnych np. wodomierzy) utworzone uchwałą Rady Nadzorczej,
    - d) opłata za najem dodatkowego pomieszczenia piwnicznego,
  2. Koszty niezależne od Spółdzielni:
    - a) energia cieplna - c.o.,
    - b) dostawa zimnej i ciepłej wody użytkowej i odprowadzanie ścieków,
    - c) wywóz odpadów komunalnych,
    - d) utrzymanie domofonów,
    - e) opłaty publicznoprawne,
    - f) inne opłaty – m.in. koszty korespondencji, dostawa sygnału TV kablowej, opłata za odczyty wodomierzy.

### III. KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

#### § 5

##### **Eksploatacja**

1. Koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, w przekroju na poszczególne rodzaje kosztów i grupy lokali, zgodnie z Zakładowym Planem Kont i Ustawą o rachunkowości.
2. Koszty eksploatacji obejmują w szczególności wydatki Spółdzielni na:

- a) koszty zakupów materiałów konserwacyjnych,
  - b) koszty energii elektrycznej części wspólnych nieruchomości,
  - c) koszty utrzymania czystości zasobów, oraz terenów zielonych,
  - d) koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów Spółdzielni oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
  - e) koszty podatku od nieruchomości wspólnej i nieruchomości gruntowej,
  - f) opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
  - g) koszty przeglądów i badań technicznych oraz konserwacji wykonanych przez firmy zewnętrzne zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, itp.
  - h) koszty wody zużywanej na cele gospodarcze,
  - i) wynagrodzenia pracowników, koszty utrzymania lokali Spółdzielni, koszty ogólne Spółdzielni,
  - j) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
  - k) koszty zarządzania Spółdzielnią,
  - l) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę użytkową tj. koszty dokonywania odczytów wskazań pomiarowych,
  - m) koszty eksploatacji programów informatycznych,
  - n) koszty opłaty za gospodarowanie odpadami,
  - o) pozostałe koszty usług i opłat związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
3. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane zgodnie z obowiązującą Polityką rachunkowości w Spółdzielni.
  4. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
  5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej lub zajmowanej powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia ustala w drodze uchwały Rada Nadzorcza.

## § 6

### **Odpis na fundusz remontowy**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię oraz stanowiących jej mienie.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania w należyтым stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym własnych zasobów.
3. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Określane przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, wyposażenia oraz potrzeb.
5. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych. Wysokość tego zwieszenia określa w drodze uchwały Rada Nadzorcza.

6. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenia obejmując:
  - a) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - b) kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
  - c) sposób rozliczania różnicy między lit. a) a lit. b).

#### **IV. KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 7**

##### **Energia ciepła (centralne ogrzewanie, ciepła woda użytkowa)**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wasilkowie posiada własne kotłownie gazowe, które zapewniają dostawę centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w jej zasobach. Koszty energii cieplnej obejmują wydatki Spółdzielni ponoszone w związku z zakupem paliwa gazowego i eksploatacją kotłowni gazowych. Koszty energii cieplnej ewidencjonowane są odrębnie dla każdej kotłowni obsługującej zespół budynków.
2. Opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową są osobnymi pozycjami płatniczymi pobieranymi w ramach opłat za lokal w formie opłat zaliczkowych podlegających rozliczeniu.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej, określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

##### **§ 8**

##### **Zasady ustalania wielkości zużycia wody oraz ilości odprowadzonych ścieków**

1. Zużycie zimnej wody w budynku ustala się na podstawie odczytów głównego wodomierza w budynku.
2. Ilość odprowadzonych ścieków w budynku jest równa zużyciu zimnej wody w budynku.
3. Wielkość zużycia zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych ustala się na podstawie odczytów z indywidualnych wodomierzy.
4. Wielkość faktycznego zużycia w poszczególnych lokalach, poza przypadkami określonymi w pkt. 6,7,8 poniżej, ustala się co najmniej dwa razy w roku, według stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do dokonania częstszych rozliczeń jeżeli wynika to z jej potrzeb organizacyjnych lub eksploatacyjnych.
5. Użytkownicy lokali mają obowiązek w terminie określonym przez Spółdzielnię, udostępnić lokal i zapewnić wygodny dostęp w celu wymiany wodomierzy, ich legalizacji oraz sprawdzenia prawidłowości działania urządzeń.
6. Niezależnie od obowiązku określonego w ust. 5, użytkownicy lokali obowiązani są udostępnić, w terminie określonym przez Spółdzielnię, lokal dla dokonania odczytu liczników w razie zmiany ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków lub zmiany ceny podgrzania wody.
7. W razie uniemożliwienia przez użytkownika lokalu odczytu przez Spółdzielnię stanu liczników wody, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się odpowiednio jak dla lokali nieopomiarowanych wskazanych w § 9 ust 1 pkt 2.
8. W przypadku, gdy użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się odpowiednio jak dla lokali nieopomiarowanych wskazanych w § 9 ust 1 pkt 2.

9. W przypadku awarii wodomierza wynikającej z winy właściciela lokalu lub ingerencji w wodomierz przez właściciela lokalu (w szczególności przez uszkodzenie lub zerwanie plomb) obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się odpowiednio jak dla lokali nieopomiarowanych wskazanych w § 9 ust 1 pkt 2.
10. W przypadku awarii wodomierza niewynikającej z winy właściciela lokalu oraz przy braku ingerencji właściciela w urządzenia pomiarowe w lokalu, wielkość faktycznego zużycia wody określa się na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

## § 9

### **Ustalenie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz zasad obciążania użytkowników lokali tymi kosztami.**

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu dostawy wody do danego budynku i z tytułu odprowadzenia ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
  - 1) dla lokali opomiarowanych:
    - a) kosztu podstawowego stanowiącego iloczyn zużycia wody w danym lokalu w metrach sześciennych oraz ceny za jeden metr sześcienny;
    - b) kosztu uzupełniającego stanowiącego rozliczenie różnicy między wskazaniem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach,
  - 2) dla lokali nieopomiarowanych:
    - c) kosztu podstawowego w wysokości średniej z trzech najwyższych zużyć w nieruchomości z danego okresu rozliczeniowego,
    - d) kosztu uzupełniającego stanowiącego rozliczenie różnicy między wskazaniem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach.
2. Koszt uzupełniający, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) lit. b) i pkt. 2) lit. d) stanowi składnik opłaty eksploatacyjnej.

## § 10

### **Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i ustalenie wysokości opłat zaliczkowych na pokrycie tych kosztów**

1. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i kosztów odprowadzenia ścieków dokonywane jest w terminie 30 dni od dnia zakończenia odczytów wodomierzy w lokalach.
2. Na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody na cele gospodarcze, użytkownicy lokali obowiązani są uiszczać zaliczki jako stały element opłaty na lokal. Wysokość zaliczek ustala Zarząd z uwzględnieniem zasad określonych w punktach 3 i 4.
3. Wysokość opłaty miesięcznej na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okres roczny, na podstawie zużycia wody ustalonego w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych.
4. W przypadku zmiany przez dostawcę ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków lub ceny za podgrzanie, Zarząd winien dokonać odczytu stanu wodomierzy na dzień zmiany ceny bez konieczności dokonywania rozliczenia na ten dzień, zmiana ceny w trakcie trwającego okresu rozliczeniowego nie powoduje zmiany wysokości miesięcznej opłaty zaliczkowej. Nowa opłata

zaliczkowa z uwzględnieniem zmienionej ceny zostanie ustalona w następnym okresie rozliczeniowym. Zmiana ceny zostanie uwzględniona w rozliczeniu (miesięcznym/kwartalnym/półrocznym).

5. W przypadku gdy w wyniku dokonanego rozliczenia kosztów za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków wykazana zostanie:
  - a) nadwyżka - wówczas pozostaje ona do rozliczenia w kolejnych okresach,
  - b) niedobór - wówczas jest ona rozliczana wraz z najbliższymi opłatami jako kwota do dopłaty.

## § 11

1. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia przez użytkownika lokalu plomb na wodomierzach lub samego wodomierza, zużycie wody ustala się w sposób przewidziany jak dla lokalu nieopomiarowanego.
2. Ponadto, w sytuacji określonej w ust. 1, użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów demontażu wodomierza, jego legalizacji i ponownego montażu oraz kosztów montażu i demontażu wodomierza zastępczego oraz jego legalizacji.
3. Koszty legalizacji wodomierzy wraz z kosztami z nią związanymi (montaż, demontaż wodomierzy, transport, itp.) obciążają poszczególnych użytkowników lokali.
4. Koszty wymiany i legalizacji wodomierzy pokrywane są z zaliczek wnoszonych miesięcznie przez mieszkańców na poczet spłaty faktycznie poniesionych wydatków związanych z wymianą urządzeń, w wysokości:
  - a) odpowiadającej średniej cenie wodomierza ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie co najmniej trzech ofert rynkowych dotyczących wodomierzy i ich wymiany;
  - b) odpowiadającej faktycznym kosztom jakie zostały ustalone w postępowaniu przetargowym w którym wyłoniono wykonawcę i zawarto umowę.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów wymiany następuje po zakończeniu okresu spłaty tj. po upływie 5 lat, według rzeczywistej ceny zakupu zamontowanego urządzenia.
6. W przypadku zmiany osoby której przysługuje prawo do lokalu (zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego) ewentualne rozliczenia z tego tytułu następują pomiędzy stronami umowy sprzedaży bez udziału spółdzielni.

## § 12

### **Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

1. Opłata z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi jest ustalana na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wasilkowie, zgodnie z przepisami Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wydawanymi na jej podstawie przepisami prawa miejscowego.
2. Opłaty ponoszone są w przeliczeniu na osobę zamieszkującą lokal mieszkalny, a ilość osób wynika ze złożonego przez właściciela w Spółdzielni oświadczenia.

## § 13

### **Dostawa sygnału TV kablowej**

1. Koszty dostawy sygnału TV kablowej określany jest na podstawie umowy na dostawę sygnału TV zawartej z usługodawcą zewnętrznym.
2. Opłata za sygnał TV kablowej obejmuje te lokale, które zgłosiły zapotrzebowanie na tę usługę.

## § 14

### **Koszty domofonów**

1. Opłaty na konserwację instalacji domofonowej ustala się w przeliczeniu na lokal w wysokości stawki za konserwację domofonów wynikającej z umowy zawartej z podmiotem gospodarczym odpowiedzialnym za ich utrzymanie w sprawności.

## § 15

### **Inne opłaty – koszty korespondencji**

1. Wszelką korespondencję nie wymagającą potwierdzenia jej doręczenia użytkownikowi lokalu (tj. w szczególności: rozliczenia mediów, naliczenia opłat eksploatacyjnych, faktury, zawiadomienia o podjętych uchwałach, zawiadomieniach o saldach rozrachunków) dostarcza się osobom posiadającym adres do korespondencji w zasobach Spółdzielni poprzez umieszczenie w skrzynce oddawczej wskazanego lokalu, znajdującego się w zasobach Spółdzielni.
2. Korespondencja, o której mowa w pkt. 1 powyżej nie obejmuje wezwań do zapłaty, not odsetkowych oraz upomnień dotyczących naruszeń zasad współżycia społecznego mieszkańców oraz porządku, które każdorazowo doręcza się za pośrednictwem Poczty Polskiej S.A. przesyłką poleconą lub przesyłką listową nierejestrowaną na adres wskazany przez użytkownika lokalu jako adres do korespondencji.
3. W sytuacji wskazania przez użytkownika lokalu adresu korespondencyjnego innego niż adres lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni (jako adresu do korespondencji dodatkowego lub wyłącznego), wszelką korespondencję, o której mowa w pkt. 1 i 2 powyżej doręcza się na ten adres za pośrednictwem Poczty Polskiej S.A. przesyłką poleconą lub przesyłką listową nierejestrowaną.
4. Kosztami wysyłki korespondencji w sytuacjach, o których mowa w pkt. 2 i 3 powyżej obciąża się użytkownika lokalu, do którego kierowana jest korespondencja. Przez koszty wysyłki należy rozumieć poniesioną przez Spółdzielnię opłatę, stosownie do obowiązującego na dzień wysłania przesyłki „Cennika usług powszechnych w obrocie krajowym i zagranicznym” Poczty Polskiej S.A.
5. Rozliczenie kosztów wysyłki korespondencji w sytuacjach, o których mowa w pkt. 2 i 3 następuje odrębnie dla poszczególnych miesięcy kalendarzowych poprzez naliczenie dodatkowej opłaty – obok opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Do opłat na pokrycie kosztów korespondencji, w zakresie terminów i sposobów ich uiszczania, zastosowanie znajdują uregulowania Działu V Statutu Spółdzielni, przewidziane dla opłat za używanie lokali.
6. Korespondencja dostarczana w sposób określony w pkt. 1 powyżej, tj. poprzez umieszczenie w skrzynce oddawczej, jest uznawana za skutecznie doręczoną w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.
7. Użytkownik lokalu obowiązany jest poinformować Spółdzielnię na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji.
8. Właściciel lokalu po złożeniu oświadczenia i wyrażeniu zgody na przesyłanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową korespondencji dotyczącej m.in. naliczeń czynszu, rozliczeń mediów, zawiadomień o zmianie opłat oraz innych pism informacyjnych może otrzymywać ją drogą elektroniczną (e-mail).

## V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

### § 16

1. Rada Nadzorcza w formie uchwały zatwierdza proponowany przez Zarząd Spółdzielni:
  - a) plan gospodarczy,
  - b) wysokość stawek eksploatacyjnych,
  - c) wysokość stawek na fundusz remontowy.

Stawki wskazane w pkt b i c są przeliczone przez przyporządkowaną jednostkę rozliczeniową (m<sup>2</sup>) i stanowią opłaty za użytkowanie lokali.

2. Zarząd na podstawie uchwalonego planu gospodarczego na dany rok podejmuje decyzje o wysokości:
  - a) opłat czynszowych dla najemców lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, z którymi Zarząd ma podpisane umowy najmu,
  - b) odszkodowania dla użytkowników lokali bez tytułu prawnego do lokalu (czynsz jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymywać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższy jednak od kosztów GZM przypadających na dany lokal),
  - c) opłat z dzierżawy terenu,
  - d) opłat z zajęcia części nieruchomości gruntowej lub budynkowej pod reklamę, zabudowę w celu działań komercyjnych itp.

### § 17

1. Jeżeli w ciągu roku wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów w zakresie obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, dokonywana jest korekta planu gospodarczego na dany rok, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali.
2. W przypadku zmian cen przez kontrahentów w zakresie dostaw mediów tj. : (zimna woda i kanalizacja, paliwo gazowe, gospodarowanie odpadami komunalnymi, energia elektryczna) Zarząd Spółdzielni dokonuje zmiany opłat z użytkownikami lokali w powyższym zakresie (bez potrzeby korekty planu gospodarczego).

### § 18

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokalu, Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w art. 4 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w formie pisemnej, co najmniej na **3 miesiące** przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. W przypadku zmian opłat niezależnych od Spółdzielni (np. za media), termin zawiadomienia jest krótszy – **14 dni**, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

### § 19

1. Do kosztów obciążających lokale należą w szczególności następujące składniki :
  - a) eksploatacja,
  - b) fundusz remontowy,
  - c) wywóz śmieci,
  - d) licznik zimnej wody – zw.
  - e) licznik ciepłej wody – cw.
  - f) centralne ogrzewanie – c.o.

- g) utrzymanie domofonu,
  - h) sygnał Azart ( wraz z podatkiem VAT ) – o ile posiada,
  - i) koszty korespondencji ( w przypadkach określonych w § 15),
  - j) zaliczka na poczet wymiany urządzeń legalizacyjnych np. wodomierzy,
  - k) opłata za odczyt wodomierzy.
2. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu, wnoszą opłaty pokrywające koszty ale w tym przypadku, stawka eksploatacji jest pomniejszona o podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów. Właściciele lokali posiadający wyodrębnioną własność wnoszą w/w podatek i opłatę wieczystego użytkowania bezpośrednio do Urzędu Miejskiego.
  3. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami najmu.

## § 20

1. Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług (VAT) należnym, opłat za użytkowanie danego lokalu uregulowane jest odrębnymi przepisami (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług). Podatek VAT od opłaty za użytkowanie danego lokalu podwyższa wszelkie opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 21

1. 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej mogą zasilać fundusz na remonty danej nieruchomości jako koszt jej utrzymania, po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

## § 22

1. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczeń ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.
2. Opłaty te są :
  - a) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
  - b) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

## § 23

### **Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat za**

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu istnieje w okresie przysługiwania prawa do lokalu oraz w okresie korzystania z lokalu.

## § 24

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca.
2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.
3. Do każdego lokalu przypisywany jest indywidualny nr rachunku bankowego, na który należy uiszczać opłaty za użytkowanie lokali.
4. W razie powstania zaległości względem Spółdzielni po stronie podmiotu zobowiązanego z tytułu opłat wskazanych powyżej, Spółdzielnia uprawniona jest w pierwszej kolejności dokonywane wpłaty zaliczać na poczet świadczeń ubocznych, przede wszystkim na poczet odsetek za opóźnienie w płatności oraz po zaliczeniu na poczet należności ubocznych, na poczet zaległych należności najwcześniej wymagalnych.
5. Właściciel lokalu zobowiązany jest do zapłaty opłat za pełny miesiąc w którym dokonuje zbycia.
6. W przypadku zbycia prawa do lokalu w trakcie miesiąca rozliczenie opłat dokonywane jest niezależnie od zbycia w okresach miesięcznych, co oznacza, iż nabywca zobowiązany będzie do ich ponoszenia od kolejnego miesiąca po nabyciu. Rozliczenie opłat za miesiąc poprzedni jest dokonywane pomiędzy nabywcą i zbywcą niezależnie od rozliczenia ze Spółdzielnią.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 25

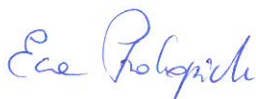
W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni i utrzymuje nieruchomość w należyтым stanie technicznym i zapewnia funkcjonowanie instalacji oraz urządzeń zaliczanych do obowiązków Spółdzielni.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr: 03/04/2026 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia tj. z dniem 29.04.2026 r.

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie” z dnia 08.02.2007r. wraz z załącznikami i późniejszymi zmianami.

*Sekretarz*

*Rady Nadzorczej*



*Przewodniczący*

*Rady Nadzorczej*

