

# REGULAMIN

**określający zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni  
w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” w Zdieszowicach**

W oparciu o przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze - z późniejszymi zmianami,
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych – z późniejszymi zmianami,
- 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali - z późniejszymi zmianami,
- 4) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego -z późniejszymi zmianami,
- 5) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – z późniejszymi zmianami,
- 6) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne – z późniejszymi zmianami,
- 7) Statut Spółdzielni,
- 8) Umowy pomiędzy Spółdzielnią a dostawcami mediów.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Regulamin niniejszy ustala rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, właścicieli lokali i posiadaczy lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, oraz najemców lokali mieszkalnych i osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządzaniem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.

### § 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

- 1) **powierzchnia użytkowa lokalu:**  
suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, którą ujęto w dokumentacji wyodrębnienia lokalu,

- 2) **pomieszczenia przynależne:**  
pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim),
- 3) **powierzchnia ogrzewana:**  
powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń które z tych grzejników są ogrzewane,
- 4) **osoba zamieszkała:**  
osoba zameldowana na stałe lub czasowo i osoba przebywająca ( będąca i nocująca) w lokalu przez okres co najmniej 1 miesiąca ( nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo),
- 5) **użytkownik lokalu:**
  - właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność,
  - członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
  - najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- 6) **części wspólne nieruchomości:**  
grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu.  
Do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności;  
fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, administracyjne, zadaszania, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, instalacje wodne - do zaworu odcinającego lokal, instalacje kanalizacyjne (poza przewodami odpływowymi), instalacje elektryczne – do zabezpieczeń obwodów lokalowych, instalacje gazowe – do gazomierza, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości,
- 7) **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (mienie wspólne):**  
nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni służące nieruchomości w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia, przez właściciela wyodrębnionego lokalu, określone przez Spółdzielnię (drogi, chodniki, place zabaw) - pozostające na mieniu Spółdzielni nie przeznaczonym do wyodrębnienia, a przeznaczone ze względu na charakter i funkcję do użytkowania przez mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości),
- 8) **mienie ogólne Spółdzielni:**  
nieruchomości, budowle i inne urządzenia będące własnością Spółdzielni i nie zostały przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia wspólnego a służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię i służące innej działalności Spółdzielni, w tym działalności gospodarczej,
- 9) **okres rozliczeniowy:** okres za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami lub opłatami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok.

### § 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na :

- 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
- 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) części wspólne nieruchomości,

2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki mieszkaniowej są;

- 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
  - a/ kosztów eksploatacji,
  - b/ funduszu remontowego,
  - c/ podatku od nieruchomości,
  - d/ wieczystego użytkowania gruntów wspólnych,
  - e/ centralnego ogrzewania,
  - f/ pożytków z nieruchomości wspólnej,
  - g/ utrzymanie czystości.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, klatek schodowych.

- 2) ilość zamieszkałych osób:
  - a/ za wywóz nieczystości,
  - b/ woda i kanalizacja w ryczałcie,
- 3) urządzenie pomiarowe;
  - a/ woda i kanalizacja w m<sup>3</sup>
- 4) mieszkanie:
  - a/ opłata abonamentowa za wodę
  - b/ eksploatacja zasobów niemieszkaniowych, określonych w § 9 ust. 1 niniejszego Regulaminu,
  - c/ opłata za konserwację domofonu.
- 5) udział w nieruchomości,
- 6) inne jednostki.

3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów lokali użytkowych jest: m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Fizyczną jednostką rozliczeniową dla garaży jest: m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### § 4

1. Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- 1) pożytki z części wspólnej nieruchomości,
- 2) przychody z opłat eksploatacyjnych wynikających z art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 3) przychody z opłat i zaliczek na koszty utrzymania lokali,
- 4) przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) inne przychody Spółdzielni zaliczane zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym.

## II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW.

### § 5

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu, ustalania zaliczek zalicza się koszty dotyczące zużycia w lokalu:
  - 1) energii cieplnej,
  - 2) dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
  - 3) wywozu nieczystości stałych z nieruchomości.

### § 6

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzania lokali zawiera „Regulamin zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania” obowiązujący w Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków zawiera „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków” obowiązujący w Spółdzielni.

### § 7

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych naliczane są dla danego gospodarstwa domowego według ilości osób zameldowanych lub przebywających w lokalu w oparciu o złożoną deklarację.
2. Kosztami wywozu odpadów wielkogabarytowych obciąża się koszty eksploatacji lokali mieszkalnych. Koszty te są składnikiem kosztów utrzymania porządku i czystości, a jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

## III. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

### § 8

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, okna, elementy konstrukcyjne balkonów trwale połączone z budynkiem, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne i gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne w danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się w szczególności:
  - **energia elektryczna** ( klatki schodowe, piwnice itp.), obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,
  - **utrzymanie czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej**, obciążają daną nieruchomość, zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę jeżeli wykonanie usługi zostało zlecone kontrahentowi obcemu, lub realizowane siłami własnymi Spółdzielni,
  - **koszty konserwacji, drobnych napraw, utrzymania pogotowia awaryjnego, realizacja przeglądów wynikających z prawa budowlanego**, zgodnie z fakturami jeżeli wykonanie usługi zostało zlecone kontrahentowi obcemu, oraz w oparciu o ewidencję utrzymania brygady remontowej wykonującej w/w prace,
  - **utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych**, wykonywanych przez pracowników Spółdzielni,
  - **ubezpieczenia nieruchomości** od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń w oparciu o zawarte polisy i składki ubezpieczeniowe,
  - **koszty zarządzania (administrowania) nieruchomością wspólną**, obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną ewidencję zgodnie z obowiązującym podziałem wynikającym z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych ( struktura sprzedaży),
  - **podatek od nieruchomości**, według Uchwał Rady Miejskiej w oparciu o deklaracje podatkowe,
  - **koszty odpisu na fundusz remontowy**, tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - **koszty usług kominiarskich**, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług,

- **koszty zużycia mediów**- centralne ogrzewanie, zimna woda, odprowadzenie ścieków, nieczystości stałe, zużyte w częściach wspólnych nieruchomości zgodnie z fakturami kontrahentów obcych i obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów,
  - **wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię**, a dotyczące części wspólnej nieruchomości, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów.
6. Ewidencja kosztów i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

#### **IV. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE OGÓLNE DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA**

##### **§ 9**

1. Jako nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania traktuje się, grunty Spółdzielni, nie stanowiące odrębnych nieruchomości oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla.
- Są to w szczególności:
- chodniki, ciągi pieszo jezdne,
  - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
  - oświetlenie terenów,
  - mała architektura i tereny zielone,
  - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
- 1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:
    - utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
    - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
    - energia elektryczna,
  - 2) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
  - 3) podatek od nieruchomości
  - 4) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 5) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości lub budynki w zależności od sposobu korzystania, proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomościach.
4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

## V. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

### § 10

1. Mienie ogólne stanowią nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.  
Są to w szczególności:
  - budynek administracji
  - magazyny,
  - warsztaty,
  - nieruchomości niezabudowane,
  - wymiennik centralnego ogrzewania,
  - pozostałe.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego pokrywane są przez członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami na takich samych zasadach jak członkowie, proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania budynku administracji, warsztatów, magazynów, obciążają odpowiedni rodzaj działalności Spółdzielni ( administrowanie i zarządzanie, grupa remontowa itp.)

## VI. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYMI

### § 11

1. Pożytki stanowią przychody Spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości przypadają właścicielom lokali wyodrębnionych, oraz członkom Spółdzielni zajmującym lokale, na podstawie lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu proporcjonalnie, do m2 powierzchni użytkowej lokalu.
3. Szczegółowe zasady podziału pożytków w Spółdzielni określa „Regulamin podziału pożytków pochodzących z części wspólnych i innych dochodów”.

## VII. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT

### Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale

### § 12

1. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości w którym znajduje się lokal, oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, wnoszą zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

2. Fizyczną jednostką ustalania opłat i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ( bez powierzchni pomieszczeń przynależnych), ustalonej w uchwałach zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

### § 13

1. **Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego i garażu**, obowiązani są do uczestnictwa w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących opłat:

- 1) zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
- 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali przez nich zajmowanych stanowiących własność Spółdzielni w tym: podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie przypadająca na lokal, ekspertyzy, badania i przeglądy, oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych i inne koszty.
- 3) opłaty eksploatacji obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
- 4) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami „regulaminu funduszu remontowego” i uchwałami Rady Nadzorczej.

2. **Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych** są obowiązani uczestniczyć w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących opłat:

- 1) zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
- 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali przez nich zajmowanych w tym: przyłączy wodnych i kanalizacyjnych, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów( tereny wspólne), przypadające na lokal, ekspertyzy, badania i przeglądy w lokalach oraz inne koszty.
- 3) opłaty eksploatacji obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
- 4) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami „regulaminu funduszu remontowego” i uchwałami Rady Nadzorczej.

3. **Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami Spółdzielni**, obowiązani są do uczestnictwa w kosztach ich utrzymania poprzez wnoszenie następujących opłat:

- 1) zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
- 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali przez nich zajmowanych w tym: instalacji domofonowej oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych, opłat za wieczyste



- użytkowanie gruntów( tereny wspólne), przypadające na lokal, ekspertyzy, badania i przeglądy w lokalach oraz inne koszty.
- 3) opłaty eksploatacji obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
  - 4) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami „regulaminu funduszu remontowego” i uchwałami Rady Nadzorczej.
  - 5) nie korzystają z pożytków Spółdzielni.
4. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o przeznaczeniu innym niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie lokatorów i Kodeksu Cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.
5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal. Spółdzielnia może podwyższyć wysokość odszkodowania o utracone korzyści.
6. Za opłaty przypadające na dany lokal, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
- stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność o których mowa ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 14

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni wyłącznie w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom będących członkami Spółdzielni proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Właściciele nie będący członkami, nie korzystają z pożytków nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni wymienionych w pkt. 1 i 2.

#### § 15

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości. Natomiast koszty i przychody mienia ogólnego stanowiącego własność Spółdzielni ewidencjonuje się łącznie jako jedną nieruchomość.

## **Zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

### **§ 16**

1. Podstawą do rozliczenia kosztów wywozu nieczystości i składowania nieczystości stałych jest osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym (mieszkaniec lokalu), lub zatrudniona w lokalu użytkowym.
2. Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców która wynika z:
  - mieszkańców wymienionych w przydziale lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, bądź umowie najmu,
  - osoby podane przez właściciela lokalu, jako w nim zamieszkujące.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu. Informację należy przekazać w formie pisemnej do siedziby Spółdzielni.
4. W razie gdy w lokalu nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal lub zaliczkę na pokrycie kosztów w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest mieszkaniec lokalu, ustala się na podstawie 1 jednostki (osoby).
5. Zmiana ilości osób zamieszkałych w lokalach w naliczeniach opłat dokonywana jest od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło zgłoszenie w/w zmiany.
6. Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w danej nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność, wyrażony ułamkiem dziesiętnym z dokładnością podaną w uchwale Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości.

### **§ 17**

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie gospodarczo – finansowym.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu gospodarczo – finansowego w całości lub w części.

### **§ 18**

Wysokość jednostkowych składników zaliczek z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali, o których mowa;  
w dziale II § 5 ust.1 pkt 1 niniejszego Regulaminu ustala Rada Nadzorcza,  
w dziale II § 5 ust.1 pkt 2 i 3 niniejszego regulaminu ustala Zarząd Spółdzielni.

### **§ 19**

1. O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby którym przysługują tytuły prawne do lokali w terminie:

- w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie,
  - w przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu odpadów komunalnych z nieruchomości, podatków, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, przed upływem co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub w postępowaniu sądowym.
  3. Osobom nie będącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zasadności opłat za lokale na drodze sądowej, tylko gdy są właścicielami lokali.
  4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia osób wymienionych w ust. 2 i 3 od obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
  5. Zmiana wysokości opłat naliczanych najemcom lokali realizowana jest zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów i Kodeksu Cywilnego.

## § 20

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale, wnoszone są miesięcznie, w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za użytkowanie lokali.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

## § 21

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego potrąca się z kwoty do wypłaty przysługującej osobie uprawnionej, wymagane zobowiązania członka, z tytułu nieopłacenia opłat za lokal.

## VIII. OPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 22

1. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku nie zadowalającego poziomu świadczonych usług, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu bonifikaty w formie obniżenia opłat za użytkowanie lokalu.  
Podejmując taką decyzję Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych decyzjach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

2. Obniżki w opłatach (bonifikaty) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali przyjęty uchwałą nr 25/2020 Rady Nadzorczej z dnia 27.07.2020r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dnia uchwalenia.
3. Regulamin przyjęty został uchwałą nr 23/2024 z dnia 23 kwietnia 2024 roku

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

**R A D A**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„KOKSOWNIK”  
w Zdzieszowicach

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ  
SM „KOKSOWNIK”

Aniela Miszkiewicz