

**Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami  
mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej  
„Przyjaźń” w Krzeszowicach**

**SPIS TREŚCI:**

- I. PODSTAWY PRAWNE
- II. POSTANOWIENIA OGÓLNE
- III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE
  - A. KOSZTY EKSPLOATACJI
  - B. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ I PODGRZANIA WODY
  - C. KOSZTY DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
  - D. KOSZTY DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ.
  - E. KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI
  - F. FUNDUSZ REMONTOWY
  - G. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI, OPŁATA ROCZNA  
ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA
- IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

**I. PODSTAWY PRAWNE**

- 1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej Przyjaźń w Krzeszowicach z dnia 27 czerwca 2018 r.
- 2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.)
- 3. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.)
- 4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm)
- 5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.)



## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach zwanej dalej spółdzielnią.
2. W Spółdzielni wprowadza się następujące opłaty:
  - a) eksploatacja,
  - b) podatek od nieruchomości,
  - c) opłata roczna za użytkowanie wieczyste,
  - d) opłata przekształceniowa,
  - e) centralne ogrzewanie,
  - f) ciepła woda (podgrzew),
  - g) woda i kanalizacja,
  - h) gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - i) fundusz remontowy,
  - j) konserwacja domofonu,
  - k) fundusz wodomierzowy,
  - l) inne opłaty wprowadzane i kalkulowane przez Spółdzielnię.
3. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - jedna osoba zamieszkała w lokalu,
  - lokal,
  - udział w nieruchomości wspólnej,
  - urządzenia pomiarowe,
  - inne jednostki.

### § 2

1. Członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, lub będący właścicielami 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 opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, lub prawo własności lokalu, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Członkowie spółdzielni i osoby niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, lub będący właścicielami lokali składają w terminie siedmiu dni od zaistnienia zmiany pisemne oświadczenie o osobach stale z nimi zamieszkujących w lokalu, a także o osobach faktycznie korzystających z lokalu. W oświadczeniach wskazywane są imiona i nazwiska oraz daty urodzenia oraz okres zamieszkiwania lub korzystania z lokalu tych osób. Oświadczenia składane są w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany na przyszłość.



5. Opłaty, o których mowa w ust. 1 wnosi się co miesiąc z góry zgodnie z postanowieniami Statutu. W przypadku braku terminowej zapłaty opłat nalicza się odsetki ustawowe za opóźnienie oraz koszty upomnienia lub wezwania do zapłaty.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
7. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
9. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, lub będący właścicielami lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od spółdzielni w dotychczasowej wysokości. Opłaty niezależne od spółdzielni ponoszone są w nowej wysokości.
10. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, a ustaje z dniem jego utraty.
11. Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

### §3

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają osobom, którym przysługują prawa do 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, w szczególności opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka z tytułu nie opłacenia opłat eksploatacyjnych.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

### § 4

1. Okresem rozliczeniowym opłat jest rok kalendarzowy.
2. Podstawą do rozliczeń kosztów zasobami jest plan finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 2 ust. 1 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, przez rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM.



### III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

#### A. KOSZTY EKSPLOATACJI

##### § 5

Opłata eksploatacyjna obejmuje w szczególności:

- a. wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- b. opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepła i wody ogólnego użytku,
- c. ubezpieczenia,
- d. koszty administracyjne i zarządzania,
- e. podatki i opłaty lokalne.

##### § 6

1. Opłatę eksploatacyjną ustala się na poszczególne lokale w proporcji powierzchni użytkowej lokalu do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.
2. Powierzchnią użytkową lokalu jest określona w ewidencji księgowej spółdzielni, powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń w granicach lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wchodzi powierzchnia balkonów, logii i piwnic.
3. Podstawą rozliczenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji, z zastrzeżeniem ust. 4 jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Średnioroczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnioroczną powierzchnię użytkową lokali.
4. Czynsz najmu lokali stanowiących własność spółdzielni oraz części nieruchomości wspólnej udostępnionej do wyłącznego korzystania ustala Zarząd w umowach w drodze negocjacji, uwzględniając koszty funkcjonowania lokalu i zysk spółdzielni.
5. Jednostką rozliczeniową opłaty za konserwację domofonów jest lokal. Opłata ustalana jest w oparciu o rzeczywiste koszty ponoszone przez spółdzielnię na konserwację i utrzymanie w należytym stanie technicznym domofonów.

#### B. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ I PODGRZANIA WODY

##### § 8

Opłaty za energię cieplną i podgrzanie wody:

- a. opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody wodociągowej ustala się odrębnie dla lokali:
  - opomiarowanych – posiadających w lokalach zainstalowane podzielniki ciepła dostarczanego na potrzeby grzewcze danego lokalu i liczniki zainstalowane na urządzeniach odbiorczych w przypadku dostarczania ciepła dla celów podgrzania wody,
  - nieopomiarowanych,
- b. uśrednione zaliczkowe opłaty roczne za ogrzewanie ustalone są odrębnie dla danej nieruchomości,
- c. opłaty za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody wodociągowej rozliczane są w danym roku kalendarzowym lub w innym okresie ustalonym przez Spółdzielnię,
- d. szczegółowe zasady rozliczania opłat za energię cieplną i podgrzanie wody określa odrębny regulamin.

## **C. KOSZTY DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

### § 9

Oplaty za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków:

- a. w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze – opłaty ustala się według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody i za odczyt urządzeń pomiarowych,
- b. rozliczenie następuje w okresach kwartalnych,
- c. w lokalach nie posiadających wodomierzy ustala się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych według ewidencji Spółdzielni,
- d. różnica wynikająca z rozliczenia wody jest doliczana proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) w poszczególnych nieruchomościach,
- e. szczegółowe zasady rozliczania opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków określa odrębny regulamin.

## **D. KOSZTY DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ.**

### § 10

Oplaty za energię elektryczną na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danej nieruchomości według ewidencji Spółdzielni na podstawie zużycia wskazanego przez urządzenia pomiarowe.

## **E. KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI**

### § 11

Oplaty za wywóz nieczystości:

- a. opłaty za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danej nieruchomości,
- b. opłaty za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych ustala się w podziale indywidualnie a opłata jest różnicowana w zależności od charakteru prowadzonej działalności gospodarczej (np. biuro, sklep spożywczy),
- c. różnica pomiędzy wnoszonymi opłatami przez poszczególnych użytkowników a faktycznymi kosztami za wywóz nieczystości rozliczana jest z członkami po zakończeniu roku kalendarzowego lub w innym okresie ustalonym przez Spółdzielnię,
- d. ewentualna nadwyżka wpływów nad kosztami przenoszona jest do rozliczenia w roku następnym,
- e. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnym naliczane są zgodnie z zasadami określonymi przez uchwały Rady Miejskiej w Krzeszowicach.

## **F. FUNDUSZ REMONTOWY**

### § 12

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Podstawą określenia obciążeń poszczególnych lokali z tytułu odpisu na fundusz remontowy jest roczny plan remontów. Jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

#### **G. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI, OPŁATA ROCZNA ZA UŻYTKOWANIE WIECZyste, OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA**

##### § 13

1. Wysokość opłat z tytułu podatku od nieruchomości i opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, opłat przekształceniowych naliczane jest na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Krzeszowicach i przeliczana przez spółdzielnię na powierzchnię użytkową lokali.
2. Jednostka rozliczeniową dla opłat o których mowa w ust. 1 jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

#### **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### § 14

Niniejszy Regulamin uchwalony został na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 22/2021 z dnia 28.06.2021 r. i zastępuje dotychczasowy Regulamin z mocą obowiązującą od dnia przyjęcia.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
„PRZYJAŹŃ”  
w Krzeszowicach  
RADA NADZORCZA

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Antoni Kucharski*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*mgr inż. Adam Sobczyk*