



Spółdzielnia Mieszkaniowa  
**PRZYLESIE**  
w Lesznie

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**  
**i ustalania opłat za używanie lokali**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie**  
**z dnia 24 listopada 2022 r.** *AD*

ZATWIERDZIŁ DO PRZEDŁOŻENIA RADZIE NADZORCZEJ:

Zarząd: **ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU** **PREZES ZARZĄDU**  
*Magdalena Adamczak* *Lukasz Bieńczak*  
Data: *22. 11. 2022*

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr *20* /2022 z dnia *24. 11. 2022*

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

*Aleksander Roś*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

*Krzysztof Maćkowiak*

Sekretarz Rady Nadzorczej

§ 1  
*PODSTAWA PRAWNA*

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 1910 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z dnia 14.01.2002 r. (Dz. U. nr 8, poz. 70).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie w brzmieniu obowiązującym.

§ 2  
*POSTANOWIENIA OGÓLNE*

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - a) koszty obsługi eksploatacyjnej,
  - b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - c) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - d) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - e) dostawę gazu,
  - f) utrzymanie domofonów,
  - g) legalizację wodomierzy, podzielników kosztów oraz ciepłomierzy,
  - h) koszty rozliczania energii cieplnej na potrzeby C.O. i C.W.,
  - i) podatek od nieruchomości,
  - j) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
  - k) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
  - l) inne koszty.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, o ile zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej, są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Ewidencja o której mowa w ust. 2 prowadzona jest z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe oraz z podziałem na lokale w najmie, lokale zajmowane na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu i lokale stanowiące odrębną własność.
4. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów poszczególnych nieruchomości, to poniesione przez Spółdzielnię koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub udziałem ułamkowym w danej nieruchomości z uwzględnieniem podziału o którym mowa w ust. 3.
5. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
6. Po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego, dopuszczalne są zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi na podstawie zatwierdzonej korekty planu lub uzasadnionego przekroczenia kosztów i przychodów. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust.9 oraz ust. 10.



7. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali to powierzchnię tę oblicza się według pomiaru z natury na podstawie PN-70/B-02365.
- 1) Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.
  - 2) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.
  - 3) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
  - 4) Do powierzchni lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
  - 5) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy.
  - 6) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia w lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest wliczana do powierzchni tego lokalu.
  - 7) Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
  - 8) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.
  - 9) Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
8. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to:
- 1) Dla lokali mieszkalnych uwzględnia się ilość osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach jednak nie mniej niż jedną osobę,
  - 2) Jeżeli w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba oraz nie powstają odpady komunalne dopuszcza się zwolnienie lokalu z opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 3) Dla lokali użytkowych uwzględnia się ilość pracowników, miejsc noclegowych, miejsc konsumpcyjnych, rodzaj działalności i inne uwarunkowania zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Leszna.
  - 4) Zmiana ilości osób wymaga formy pisemnego oświadczenia z podaniem aktualnej ilości osób oraz danych w zakresie imienia, nazwiska i daty urodzenia osób wprowadzających lub wyprowadzających się z lokalu.
9. Stawka eksploatacyjna korygowana jest w zależności od położenia mieszkania w budynku – kondygnacji.
- 1) Dla budynku 3 kondygnacyjnego przyjmuje się wskaźniki korekcyjne:
    - a) parter 90%
    - b) I piętro 110%
    - c) II piętro 100%

- 2) Dla budynku 4 kondygnacyjnego przyjmuje się wskaźniki korekcyjne:
  - a) parter 90%
  - b) I piętro 110%
  - c) II piętro 105%
  - d) III piętro 95%
- 3) Dla budynku 5 kondygnacyjnego przyjmuje się wskaźniki korekcyjne:
  - a) parter 90%
  - b) I piętro 110%
  - c) II piętro 105%
  - d) III piętro 100%
  - e) IV piętro 95%

### §3

#### ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:
  - 1) Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków.
  - 2) Energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości.
  - 3) Wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze.
  - 4) Ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami.
  - 5) Wynagrodzenia pracowników oraz inne wynagrodzenia związane z obsługą eksploatacyjną nieruchomości.
  - 6) Narzut kosztów ogólnych spółdzielni.
  - 7) Inne wydatki.
2. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej lub udziału ułamkowego w danej nieruchomości, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

3. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz najemców odpisami na fundusz remontowy zasobów Spółdzielni są ustalane wg stawek zł/m<sup>2</sup> lub udziałem ułamkowym w danej nieruchomości określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
4. Jeśli lokal stanowi wyodrębnioną własność, a jego właściciel nie jest członkiem Spółdzielni to możliwe jest obciążenie odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wg stawek określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, zgodnie z ułamkowym udziałem w danej nieruchomości.
5. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
  - 1) Kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
  - 2) Kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości.
  - 3) Sposób rozliczenia różnicy między poz. 1) a poz. 2).
6. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.



### Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

7. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
  - 1) Opłatą za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków.
  - 2) Inne opłaty stałe wynikające z taryfy opłat za wodę i ścieki.
  - 3) Koszty różnic w zużyciu wody i odprowadzenia ścieków.
  - 4) Koszty rozliczenia.
8. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkowników lokali w okresach kwartalnych.
9. W mieszkaniach nieopomiarowanych ustala się pobór wody zimnej w formie ryczałtu:
  - 1) Ryczałt w wysokości 3,2 m<sup>3</sup>/miesiąc/osobę dla zimnej wody w lokalach mieszkalnych.
  - 2) Ryczałt w wysokości zgodnej z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody dla lokali użytkowych.
  - 3) Ustalony ryczałt nie podlega rozliczeniu.
10. W budynkach, w których stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawy wody i odprowadzanie ścieków ustala się zaliczki na poziomie nie niższym niż iloczyn aktualnych cen oraz średniego zużycia z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych plus 5% wyznaczone nie rzadziej niż co dwa lata.
  - 1) Zaliczki traktowane są jako opłaty niezależne od Spółdzielni.
  - 2) Na pisemny, uzasadniony wniosek właściciela lokalu zaliczka może zostać ustalona indywidualnie.
  - 3) W przypadku lokali mieszkalnych zamieszkałych co najmniej przez jedną osobę minimalna wartość zaliczek wynosi iloczyn aktualnej ceny oraz 2,5 m<sup>3</sup>/miesiąc dla zimnej wody oraz 1 m<sup>3</sup>/miesiąc dla ciepłej wody od każdej zamieszkałej osoby.
  - 4) W przypadku lokali mieszkalnych niezamieszkałych oraz lokali użytkowych, w których nie jest prowadzona działalność wysokość zaliczek nie może być niższa od kosztów rozliczenia w przeliczeniu na jeden miesiąc.
11. Występujące różnice między wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, różnice te są rozliczane proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości. Podstawę rozliczania kosztów z tytułu różnic w zużyciu wody stanowią:
  - 1) Wskazania zużycia wody na wodomierzu głównym na przyłączy wody,
  - 2) Wskazania zużycia wody na wodomierzu w węźle cieplnym,
  - 3) Suma wskazań zużycia wody wodomierzy lokalowych zimnej i ciepłej wody.
12. Opłaty stałe naliczane przez Dostawcę wody zostaną rozliczone przez Spółdzielnię na poszczególne lokale w danej nieruchomości w okresach kwartalnych.
13. Za lokal wyposażony w wodomierze uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe posiadające legalizację i plomby Głównego Urzędu Miar oraz oplombowanie zamontowane przez służby techniczne Spółdzielni.
14. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej dokonywane są na koniec każdego kwartału. Zużycie wody podaje się z dokładnością do 0,0 l m<sup>3</sup>.
15. W przypadku stwierdzenia postoju wodomierzy z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, rozliczenie nastąpi na podstawie średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
16. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia.
  - 1) W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza, koszt ekspertyzy technicznej poniesie użytkownik lokalu.
  - 2) W przypadku potwierdzenia nieprawidłowej pracy wodomierza, koszt ekspertyzy technicznej poniesie Spółdzielnia.

- 3) Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza, spowoduje dokonanie przez Spółdzielnię korekty obciążenia za wodę.
  - 4) Korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres ostatniego odczytu. Należność za zużycie wody będzie obliczona według średniego zużycia wody z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
17. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
- 1) Zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
  - 2) Przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy. Zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez upoważnionego pracownika Spółdzielni,
  - 3) Nienaruszania plomby legalizacyjnej i monterskiej,
  - 4) Umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu odczytu ich wskazań,
  - 5) Niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie zatrzymania pracy wodomierza (brak wskazania zużycia wody),
  - 6) Udostępnienia lokalu uprawnionym służbom Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji urządzeń oraz odcięcia dostawy wody,
  - 7) Okresowych kontroli zgodności stanu wodomierza ze stanami wskazanymi w rozliczeniach kwartalnych.
18. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, dotychczasowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do spisania stanu wodomierzy w obecności przyjmującego lokal na obowiązującym w Spółdzielni druku. Spółdzielnia dokona końcowego rozliczenia zużycia wody na podstawie stanów wodomierzy lokalowych.
19. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do dokonywania okresowych wymian wodomierzy na nowe, w terminach wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów oraz do wymiany wodomierzy uszkodzonych.
20. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych Spółdzielnia dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w formie ryczałtu.
- 1) Za naruszenie urządzenia pomiarowego uznaje się:
    - a) demontaż urządzeń pomiarowych,
    - b) powstrzymanie biegu urządzeń pomiarowych przez ingerencję z zewnątrz,
    - c) uszkodzenie lub zerwanie plomb legalizacyjnych lub monterskich,
    - d) stwierdzenie trwałych uszkodzeń obudowy licznika (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych).
  - 2) Ryczałt dla lokali mieszkalnych będzie ustalony jak dla lokali nieopomiarowanych, zgodnie z §3 ust. 9 niniejszego regulaminu.
  - 3) Ryczałt dla lokali użytkowych będzie wynosić trzykrotność normy zużycia wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
  - 4) Ryczałt będzie naliczany według aktualnie obowiązujących w Spółdzielni opłat i taryf.
  - 5) Obciążenie zostanie dokonane za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody włącznie,
  - 6) Za naruszenie urządzenia pomiarowego, o którym mowa w pkt. 1, oraz związane z tym koszty zostaje obciążony główny użytkownik lokalu i jego współmałżonek lub inna pełnoletnia osoba faktycznie korzystająca z lokalu.

#### Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi.

21. Gospodarkę odpadami komunalnymi reguluje Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 1996 nr 32 poz. 622 z późn. zm.).
22. Wysokość stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi uchwała Komunalny Związek Gmin Regionu Leszczyńskiego i stanowią to koszty niezależne od Spółdzielni.



23. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych, ustalane są na podstawie umów zawartych z podmiotami zewnętrznymi.
24. Zmiana ilości osób zamieszkujących jest możliwa do 10. dnia każdego miesiąca.

#### **Koszty dostawy gazu.**

25. Koszty dostawy gazu obejmują wydatki Spółdzielni poniesione zgodnie z obowiązującą taryfą według obciążenia przez dostawcę.
26. Koszty dostawy gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.
27. Koszty dostawy gazu w lokalach mieszkalnych są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zgłoszonych osób zamieszkujących na stałe w poszczególnych lokalach.
28. Dostawa gazu do lokali użytkowych może odbywać się tylko i wyłącznie poprzez zamontowany układ pomiarowy mierzący zużycie gazu w danym lokalu.
29. W przypadku rezygnacji z poboru gazu lokal nie będzie obciążany kosztami dostawy gazu od dnia dokonania, w obecności pracownika Spółdzielni, protokolarnego zaplombowania instalacji gazowej w mieszkaniu.

#### **Koszt utrzymania domofonów.**

30. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
31. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

#### **Koszty legalizacji wodomierzy i liczników ciepła.**

32. Spółdzielnia dokonuje legalizacji bądź wymiany legalizacyjnej liczników zimnej wody, liczników ciepłej wody, liczników ciepła oraz podzielników kosztów w okresach wynikających z ważności cech legalizacyjnych urządzeń pomiarowych.
33. Koszty legalizacji bądź wymiany legalizacyjnej są rozliczane w przeliczeniu na ilość zamontowanych urządzeń pomiarowych danego typu zamontowanych w poszczególnych lokalach.
34. Na podstawie rozliczenia, o którym mowa w ust. 32, ustalana jest wysokość należnych do wniesienia opłat przez poszczególne lokale. Opłata może być wnoszona w formie miesięcznych rat przez okres ważności cech legalizacyjnych danego urządzenia pomiarowego.
35. Koszty wymiany legalizacyjnej wodomierzy i ciepłomierzy mogą być sfinansowane z funduszu remontowego, po zatwierdzeniu tych wydatków przez Radę Nadzorczą.

#### **Koszty rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody.**

WEDŁUG ODDZIELNEGO REGULAMINU

#### **Podatek od nieruchomości.**

36. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
  - 1) Podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości.
  - 2) Podatek od lokali mieszkalnych.
  - 3) Podatek od lokali użytkowych.
37. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.35 pkt. 1 i 2 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
38. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
39. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 36 pkt. 1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a ust. 36 pkt. 3 rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

40. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą tylko dotyczącego jego mieszkania, podatek od powierzchni wspólnej obciąża Spółdzielnia zgodnie z ułamkowym udziałem w danej nieruchomości.

#### **Oplaty za wieczyste użytkowanie gruntu.**

41. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
42. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, wspólnego dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali lub ułamkowym udziałem w danej nieruchomości.
  - 1) Jeśli charakter użytkowania lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
  - 2) Jeśli charakter użytkowania lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
43. Właściciel garażu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wschodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu za wieczyste użytkowanie.

#### **Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.**

44. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych Spółdzielni określonych w art.40 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
45. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w §2 ust.1.
46. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 44 na:
  - 1) Koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.
  - 2) Koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
47. Koszty wymienione w ust.46 pkt. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali lub ułamkowym udziałem w danej nieruchomości.

### **§ 4**

#### **USTALANIE OPŁAT ZA LOKALE**

47. Obciążanie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane wg zasad określonych w §2, może być pomniejszone o:
  - 1) Przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach majątku wspólnego Spółdzielni.
  - 2) Przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
48. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
  - 1) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
  - 2) Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności na potrzeby, której lokale te są zajmowane.
  - 3) Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal. Koszty te mogą zostać powiększone o dodatkowy składnik. Wysokość tego składnika określa Rada Nadzorcza.
  - 4) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.



- 5) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania kluczy Spółdzielni.
  - 6) Opłaty za używanie lokalu powinny być wnoszone przez członków spółdzielni co miesiąc, do ostatniego dnia każdego miesiąca - za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na konto Spółdzielni.
  - 7) Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
49. Za opłaty, o których mowa w ust. 2. solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:
- 1) Stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  - 2) Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
  - 3) Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
50. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące przed ich zmianą, na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- 1) Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację.
  - 2) Zmiana wysokości opłat na korzyść członków Spółdzielni lub właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni (obniżka opłat), może zostać dokonana bez uprzedniego zawiadomienia.
  - 3) Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, oraz właściciel lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
  - 4) W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, które obowiązani są uiszczać w zmienionej wysokości.
51. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana kontrolować pomieszczenia ogólnego użytku oraz zapewnić czystość i porządek w otoczeniu budynków, utrzymać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień §2 Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
52. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie.
53. W przypadku zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego celem prowadzenia działalności gospodarczej, właściciel lub posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu, obowiązany jest powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię na piśmie w ciągu 7 dni, od dnia zmiany przeznaczenia lokalu.

## § 5

54. Jednolita treść Regulaminu została przyjęta przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie uchwałą nr 20/2022 z dnia 24.11.2022 i obowiązuje od dnia 01.12.2022 r.
55. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie z dnia 30.09.2020 r., przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie nr 25/2020 z dnia 26.10.2020 r. :
- 1) Od dnia 01.07.2023 r. w zakresie kosztów rozliczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
  - 2) Od dnia 01.12.2022 r. w pozostałym zakresie.