



# SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA JELONKI

Tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym (gzm) oraz ustalania opłat z tego tytułu Spółdzielni Mieszkaniowej „JELONKI” zatwierdzonego uchwałą nr 13/2011 z dn. 24.03.2011r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 28/2017 z dn. 20.12.2017 r., uchwałą nr 24/2018 z dn. 27.09.2018 r., uchwałą nr 3/2019 z dn. 15.01.2019 r., uchwałą nr 11/2019 z dn. 11.02.2019 r., uchwałą nr 54/2019 z dn. 26.11.2019 r., uchwałą nr 64/2021 z dn. 20.10.2021 r., uchwałą na piśmie nr 43/2022 z dnia 20.12.2022 r., Uchwałą nr 45/2024 z dnia 27.11.2024 r.

## REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM ORAZ USTALANIA OPŁAT Z TEGO TYTUŁU

Warszawa, LISTOPAD 2024

**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW  
GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM (GZM) ORAZ  
USTALANIA OPŁAT Z TEGO TYTUŁU**

Regulamin niniejszy został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

- \* Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 tekst jednolity z późniejszymi zmianami)
- \* Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
- \* Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
- \* Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 tekst jednolity z późniejszymi zmianami)
- \* Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym, odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z 2002 r. z późniejszymi zmianami)
- \* Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 tekst jednolity z późniejszymi zmianami)
- \* Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. 2016 r. poz. 1888 tekst jednolity z późniejszymi zmianami)
- \* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 tekst jednolity z późniejszymi zmianami)
- \* Statut Spółdzielni Mieszkaniowego „Jelonki” w Warszawie.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Użyte w niniejszym Regulaminie wyrażenia mają następujące znaczenie;

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. Spółdzielnia              | - Spółdzielnia Mieszkaniowego „Jelonki” w Warszawie,   |
| 2. użytkownik lokalu         | - członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca odrębną własność lokalu, najemca lokalu mieszkalnego, osoba wspólnie zamieszkująca oraz inne osoby korzystające z lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, w tym bez tytułu prawnego,  |
| 3. nieruchomość              | - grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym trwale związanym z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni, stanowiący pod względem prawnym i funkcjonalnym zorganizowaną całość, |
| 4. budynek                   | - budynek mieszkalny, mieszkalno-użytkowy,   |
| 5. lokal                     | - lokal mieszkalny wchodzący w skład budynku,  |
| 6. pomieszczenie przynależne | - to część składowa lokalu, choćby do niego nie przylegała lub była położona w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym  |

- wyodrębniono lokal, tj. piwnica, strych, komórka i inne,
7. mienie Spółdzielni
- nieruchomości, budynki i budowle, lokale, elementy małej architektury będące własnością Spółdzielni
  - nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia w samodzielne nieruchomości,
8. miejsce postojowe
- miejsce na parkingu społecznym,
9. część wspólna nieruchomości
- grunt i części wspólne budynków wraz z urządzeniami, które nie służą do wyłącznego korzystania przez użytkowników poszczególnych lokali w danej nieruchomości,
10. powierzchnia użytkowa lokalu
- powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wynikająca z zaświadczenia o samodzielności lokalu, a w przypadku jego braku wynikająca z przydziału lokalu,
11. udział lokalu w nieruchomości
- stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości, zaś po określeniu przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w zasobie mieszkaniowym spółdzielni - jest to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
12. opłaty lokalowe
- opłaty wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów utrzymania lokali, części wspólnych nieruchomości, utrzymania mienia Spółdzielni,
13. osoba zamieszkała
- osoba zameldowana na pobyt stały lub tymczasowo oraz osoba faktycznie przebywająca w lokalu przez okres dłuższy niż 2 miesiące kalendarzowe, chociażby nie była w nim zameldowana,
14. koszty GZM
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,

## § 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego.
2. Podstawą do ustalenia wysokości opłat lokalowych jest roczny Plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą. Ustalone na tej podstawie opłaty traktuje się jako zaliczkowe. Do dnia 5 grudnia każdego roku Zarząd zobowiązany jest do przedłożenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej projektu Planu gospodarczego na rok następny. Do

dnia 31 grudnia każdego roku Rada Nadzorcza uchwała Plan gospodarczy na rok następny. Plan gospodarczy sporządza się w oparciu o faktyczne wykonanie planu za 10 miesięcy danego roku.

3. W rocznym Planie gospodarczym, o których mowa w ust. 2 planowane koszty GZM określa się dla każdej nieruchomości odrębnie.
4. Koszty GZM rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne w danej nieruchomości niezależnie od przysługującego prawa do lokalu.
5. Kosztami GZM nie są obciążone pomieszczenia ogólnego użytku takie jak: pralnie, wózkarnie, suszarnie, przechowalnie materiałów, pomieszczenia administracyjne, pomieszczenia Rad budynków itp. stanowiące części wspólne budynków, które nie służą do wyłącznego użytku użytkowników poszczególnych lokali,
6. Rozliczenia kosztów GZM dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem indywidualnego rozliczenia z mieszkańcami kosztów ciepłej wody użytkowej (c.w.u.), zimnej wody (z.w.) oraz ścieków, których rozliczenie dokonuje się w okresach półrocznych. Półroczne rozliczenia obejmują okresy od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia danego roku. W szczególnych wypadkach, niezależnych od Spółdzielni (np. zmiana taryfy w trakcie okresu rozliczeniowego, zmiana użytkownika lokalu, pierwsza instalacja wodomierza lokalowego itp.) oraz dla lokali użytkowych dopuszcza się ustalenie innego okresu rozliczeniowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Rozliczenia kosztów dostawy wody, jej podgrzania oraz ścieków dokonuje w terminie 90 dni od upływu okresu rozliczeniowego.
7. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany cen mające wpływ na wysokość kosztów GZM, dokonywana jest korekta Planu gospodarczego, rozliczenia kosztów oraz wysokości opłat za używanie lokali.
8. Po zakończeniu każdego roku obrachunkowego dokonywane jest rozliczenie wyników GZM dla każdej nieruchomości odrębnie.

### § 3

1. Koszty GZM pokrywane są przychodami z opłat za używanie lokali mieszkalnych, zwanych w dalszej części opłatami lokalowymi, stosowanymi dla lokali mieszkalnych używanych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności, stanowiących mienie Spółdzielni lub zajmowanych bez tytułu prawnego.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust 1
  - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 4

1. Opłaty z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntu, miejsc parkingowych na parkingach prowadzonych przez Spółdzielnię lub przez nią wynajmowanych oraz z tytułu używania powierzchni wspólnej są określane w formie czynszu najmu w indywidualnych umowach zawartych z najemcami i nie podlegają obowiązującym zasadom rozliczania kosztów GZM według niniejszego regulaminu.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych na działalność gospodarczą Spółdzielni zostaną określone w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT LOKALOWYCH.

### § 5

Do kosztów GZM zalicza się:

1. Koszty eksploatacji i konserwacji w tym min.:
  - a) Materiały i wyposażenie,
  - b) Usługi obce w tym usługi łączności, bankowe, transportowe, prawne, informatyczne, monitoring i ochrona nieruchomości, ogłoszenia prasowe, utrzymanie placów zabaw i terenów zielonych, odśnieżanie, odczyty wodomierzy i budynkowych liczników ciepła,
  - c) Amortyzacja,
  - d) Płace i narzuty na płace,
  - e) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia dla pracowników,
  - f) Konserwacja własna i obca w tym co, cw, zw i kanalizacja, instalacja elektryczna, domofonowa i gazowa, wymagane przeglądy okresowe, usuwanie awarii, utrzymanie zieleni,
  - g) Eksploatacja dźwigów w tym dozór techniczny, naprawy bieżące i dewastacje, nadzory,
  - h) Podatki i opłaty w tym ubezpieczenia majątku, opłaty sądowe i notarialne, PFRON,
  - i) Energia elektryczna w tym energia na budynki, hydroformie, dźwigi, oświetlenie terenów spółdzielni,
  - j) Pozostałe koszty w tym dezynsekcja i deratyzacja, prenumeraty, koszty działania organów samorządowych, dewastacje, koszty lokali własnych, koszty dostarczenia sygnału TV, wydatki na prace związane z regulacją prawną gruntów,
  - k) koszty obsługi umów najmu części wspólnych danej nieruchomości w wysokości 5% przychodów z w/w umów najmu, z których pożytki przeznaczone są dla danej nieruchomości. Koszty te pomniejszają pożytki z najmu.
2. Dostawa ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania,
3. Dostawa ciepła dla potrzeb podgrzewania wody
4. Dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
5. Dostawa gazu,
6. Wywóz nieczystości,
7. Użytkowanie wieczyste gruntu i dzierżawa terenu,
8. Podatek od nieruchomości.
9. Odpis na Fundusz Remontowy.

### § 6

Do kosztów GZM nie zalicza się spłat rat i odsetek od kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię w celu realizacji inwestycji i przedsięwzięć remontowych z wyjątkiem spłat zobowiązań kredytowych dotyczących mienia Spółdzielni.

### § 7

Z kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię wydziela się koszty GZM i koszty działalności gospodarczej Spółdzielni przy zastosowaniu następujących kluczy podziałowych:

1. Koszty bezpośrednie — dzielone pomiędzy lokale mieszkalne (GZM) i lokale użytkowe, proporcjonalnie do ich powierzchni lub proporcjonalnie do naliczanych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia mediów,
2. Koszty ogólne Spółdzielni - zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

## § 8

Koszty GZM dzielą się na:

1. Koszty bezpośrednie nieruchomości powstające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością—rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tej nieruchomości.
2. Koszty ogólne Spółdzielni związane z jej działalnością podstawową, lecz z uwagi na ich wspólny charakter nie odnoszone bezpośrednio do konkretnych nieruchomości -rozliczane na całą powierzchnię użytkową zasobów mieszkaniowych Spółdzielni proporcjonalnie do jej powierzchni użytkowej.

## § 9

1. Do rozliczenia kosztów GZM i ustalenia zaliczkowych opłat za używanie lokali stosuje się następujące jednostki rozliczeniowe kosztów:
  - a) powierzchnia użytkowa lokalu -  $m^2$ ,
  - b) liczba osób mieszkających w lokalu - minimum 1 osoba,
  - c) zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków -  $m^3$
  - d) podgrzanie wody ciepłej -  $m^3$ ,
  - e) wymiana wodomierzy - lokal,
2. Zaliczkowe stawki opłat lokalowych ustalane są odrębnie dla każdej pozycji kalkulacyjnej, o której mowa w § 5 Regulaminu, w każdej nieruchomości odrębnie, jako iloraz planowanych kosztów i ilości jednostek rozliczeniowych w danej nieruchomości i rozliczane są w okresie 12 miesięcy.
3. Do rozliczania kosztów GZM przypadających na lokal stosuje się wskaźnik powierzchni użytkowej lokalu oraz liczbę osób mieszkających w tym lokalu uczestniczących w pokrywaniu kosztów GZM obejmujący niżej wymienione zasady:
  - a) w powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia się łączną powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie, wyposażenie, standard i sposób ich użytkowania,
  - b) do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie wlicza się powierzchni: tarasów, balkonów, logii i antresoli użytkowanych zgodnie z ich przeznaczeniem projektowym,
  - c) powierzchnię użytkową lokalu do celów rozliczania kosztów przypadających na dany lokal oblicza się według zaświadczeń o samodzielności lokalu a w przypadku ich braku według powierzchni lokalu określonej w przydziale. W szczególnych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ustalenie powierzchni lokalu według pomiaru z natury,
  - d) przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokalu o stałej wysokości należy przyjmować wymiary według pomiarów dokonanych na wysokości 1,0 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, w świetle lub według obrysu zewnętrznego przegród pionowych (ścian) w stanie surowym bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy tynkarskiej),
  - e) przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokalu o zmiennej wysokości nie uwzględnia się powierzchni leżących pomiędzy stałymi ścianami o wysokości niższej niż 140 cm, a powierzchnie leżące w świetle ścian o wysokościach od 140 cm do 220 cm mnoży się przez współczynnik 0,5,
  - a) powierzchnie użytkowe lokali podaje się z dokładnością do 0,01  $m^2$ .
  - f) przez liczbę osób mieszkających w lokalu należy rozumieć liczbę osób podaną przez użytkownika lokalu w oświadczeniu złożonym do Spółdzielni, a do udziału w kosztach przyjmuje się wskaźnik minimum 1 osoby mieszkającej w lokalu.
4. Korekty opłat lokalowych związanych, z liczbą osób zamieszkałych w lokalu dokonuje się po przekazaniu przez użytkownika lokalu do Spółdzielni oświadczenia aktualizującego ilość osób zamieszkałych, ze skutkiem od miesiąca następnego po zgłoszeniu zmiany.

## **Eksploatacja i konserwacja**

### **§ 10**

Koszty eksploatacji i konserwacji rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do ilości m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

## **Centralne ogrzewanie**

### **§ 11**

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Podgrzewanie wody**

### **§ 12**

Szczegółowe zasady przygotowania i rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Zimna woda i ścieki**

### **§ 13**

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zimnej wody oraz odprowadzania ścieków określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Gaz**

### **§ 14**

Koszty zużycia gazu sieciowego w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe wielkości zużycia gazu (brak liczników w lokalach) rozliczane są dla każdego budynku odrębnie, a w ramach budynku proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach w danym budynku, określonych zgodnie z § 1 pkt.13 Regulaminu.

## **Wywóz nieczystości**

### **§ 15**

Koszty wywozu nieczystości rozliczane są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Za selektywną zbiórkę odpadów odpowiadają właściciele i użytkownicy lokali zgodnie ze składanymi oświadczeniami („Deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowania odpadami”). Każdy użytkownik lokalu odpowiada organizując we własnym zakresie wywóz zużytego sprzętu AGD i odpadów poremontowych. W przypadku nie usunięcia w wyznaczonym terminie zużytego sprzętu AGD i odpadów poremontowych, spółdzielnia jest uprawniona do ich usunięcia na koszt użytkownika lokalu oraz do obciążenia użytkownika kosztami wywozu. W przypadku nieustalenia użytkownika lokalu, który pozostawił ww. przedmioty spółdzielnia obciąży kosztami wywozu dany budynek.

## **Wieczyste użytkowanie gruntów**

### **§ 16**

Koszty użytkowania wieczystego gruntu i dzierżawy terenu dzieli się na:

1. Koszty dotyczące danej nieruchomości określane według zajmowanej powierzchni gruntu oraz stawki opłat wynikającej ze stosownej decyzji, umowy lub wyroku, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali niestanowiących odrębnej własności.

2. Koszty dotyczące majątku Spółdzielni określone według powierzchni gruntu oraz stawki opłat wynikającej ze stosownej decyzji, umowy lub wyroku, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni z zastrzeżeniem ust.3.
3. Koszty dotyczące majątku Spółdzielni pomniejsza się o koszty związane z zajmowaniem terenu przez wydzielone parkingi społeczne.

#### Podatek od nieruchomości

##### §17

Koszty podatku od nieruchomości wynikają ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości i dzielą się na:

1. Koszty dotyczące danej nieruchomości, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali niestanowiących odrębnej własności.
2. Koszty podatku od nieruchomości w części dotyczącej majątku Spółdzielni, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni z zastrzeżeniem ust.3.
3. Koszty dotyczące majątku Spółdzielni pomniejsza się o koszty związane z zajmowaniem terenu przez wydzielone parkingi społeczne.

#### Fundusz remontowy

##### §18

1. Odpis na Fundusz Remontowy obciąża koszty GZM.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarki Funduszem Remontowym określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### III OPŁATY LOKALOWE I UPUSTY

#### Opłaty

##### §19

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat lokalowych, w wysokości określonej w Planie gospodarczym uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty lokalowe dla poszczególnych lokali w nieruchomości ustala się jako iloczyn zaliczkowych stawek opłat określonych zgodnie z § 9 Regulaminu i ilości jednostek rozliczeniowych dotyczących danego lokalu.
3. Opłaty lokalowe za dany miesiąc użytkownicy wnoszą w terminie do 20-tego tego miesiąca, jeżeli 20-ty dzień miesiąca przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, za ostatni dzień terminu płatności uważa się następny dzień po dniu lub dniach wolnych od pracy.
4. Opłatę lokalową należną za używanie lokalu postawionego do dyspozycji użytkownika, w części nie wynikającej z kosztów indywidualnie mierzonego zużycia mediów, ustala się w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty lokalowej za każdy dzień używania lokalu. W części dotyczącej zaliczek na zużycie mediów ustala się na podstawie średniego zużycia mediów w lokalach w danej nieruchomości.



5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem postawienia opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
6. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, a wykonanie remontu po zdaniu lokalu wykonuje Spółdzielnia, użytkownik obciążony jest dodatkową opłatą lokalową za jeden miesiąc.
7. Niewniesienie opłaty w terminie określonym w ust. 3 powoduje naliczenie odsetek ustawowych za zwłokę.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, nie dokonuje się dodatkowych odczytów urządzeń pomiarowych i nie rozlicza dotychczasowego użytkownika lokalu w zakresie dostawy mediów, a rozliczenie to w całości obciąża nabywcę lokalu.

## §20

Osoby korzystające z miejsc postojowych na parkingach społecznie strzeżonych są obowiązane do pokrywania kosztów z tego tytułu, w formie opłat wnoszonych miesięcznie wraz z opłatami lokalowymi, w wysokości określonej w Planie gospodarczym uchwalanym przez Radę Nadzorczą.

## §21

1. Opłaty, o których mowa w § 20 ustalane są dla każdego parkingu odrębnie i stanowią iloraz planowanych kosztów i ilości miejsc postojowych na danym parkingu, rozliczane w okresie 12 miesięcy.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 obejmują:
  - a) koszty użytkowania wieczystego gruntu i dzierżawy terenu określane odrębnie dla każdego parkingu, według zajmowanej powierzchni gruntu oraz stawki opłat wynikającej ze stosownej decyzji, umowy lub wyroku.
  - b) koszty podatku od nieruchomości wynikające ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości, określane odrębnie dla każdego parkingu według zajmowanej powierzchni gruntu.
  - c) koszty mediów, w które wyposażony jest parking.
  - d) inne koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z eksploatacją i utrzymaniem danego parkingu.

## §22

1. Użytkownicy lokali w danej nieruchomości, na potrzeby, której Spółdzielnia zaciągnęła kredyt w celu realizacji inwestycji lub przedsięwzięć remontowych np. na pokrycie kosztów termomodernizacji budynków, zobowiązani są do spłaty tych kredytów;
2. Koszty związane ze spłatą kredytów, o których mowa w ust. 1 rozliczane są dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Użytkownicy lokali w danej nieruchomości zobowiązani są do wnoszenia, wraz z opłatami lokalowymi, opłat z tego tytułu miesięcznie, w wysokości odpowiadającej przewidzianemu do spłaty w danym roku obrachunkowym kapitałowi wraz z odsetkami i opłatami bankowymi, w wysokości wynikającej z zawartej umowy kredytowej.

## §23

1. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w §§ 19, 20 i 22 Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości

ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Uzasadnienie zmiany opłat zawiera sygnaturę uchwały organu wprowadzającego zmianę, datę wejścia w życie tej uchwały i przyczynę wprowadzenia zmiany wysokości poszczególnych składników miesięcznych opłat lokalowych.
4. Miesięczne opłat lokalowe dla poszczególnych lokali w danej nieruchomości ustalane są w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez jednostkę rozliczeniową i zaokrąglone według zasad matematycznych do 1 grosza.

#### §24

Użytkownicy lokali co najmniej raz w roku kalendarzowym otrzymują informację o stanie salda na koncie opłat lokalowych, a także informowani są na bieżąco o:

1. wysokości aktualnego zadłużenia - łącznie z ostrzeżeniem o konsekwencjach finansowych i prawnych wynikających z utrzymywania się zaległości w opłatach,
2. kwocie ustawowych odsetek za zwłokę naliczonych z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu lub miejsca postojowego.

#### §25

Wykreślony.

### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

#### §26

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia w Spółdzielni oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 14 dni od daty objęcia lokalu. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, jego użytkownik zobowiązany jest do złożenia oświadczenia aktualizującego te dane, z zastrzeżeniem § 1 ust 13 niniejszego regulaminu.

#### §27

Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie tej działalności, na potrzeby, której są zajmowane.

#### §28

Użytkownicy lokali mają obowiązek w terminie określonym przez Spółdzielnię udostępnić lokal dla dokonania odczytu stanu liczników przez Spółdzielnię lub dostarczyć w terminie ustalonym przez spółdzielnię odczyty liczników do siedziby Spółdzielni (w przypadku stosowania takiego sposobu ustalania stanu liczników).

#### §29

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 zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków.

### § 30

W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia:

1. jest zobowiązana do:

- \* utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
- \* zapewnienia sprawnej obsługi administracyjnej mieszkańców,
- \* zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji i urządzeń technicznych w zakresie zaliczanym do obowiązków Spółdzielni,

2. zapewnia poprzez zawarcie stosownych umów:

- \* dostawy mediów,
- \* wywóz nieczystości.

### § 31

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą SM „Jelonki”.

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEJ  
RADY NADZORCZEJ



SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”



