

# ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PIASTOWIE

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

Podstawy prawne niniejszych zasad stanowią przepisy:

- 1/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z póź. zm.),
- 2/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z póź. zm.),
- 3/ ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) (t.j. Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z póź. zm.),
- 4/ Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie

### § 2

1. Przedmiotem niniejszych przepisów jest określenie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali
2. Przepisy niniejszych zasad mają zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach SM w Piastowie niezależnie od tytułu prawnego ich użytkowania.

### § 3

Ilekróć w zasadach jest mowa o :

1/ użytkownikach lokali - rozumie się przez to :

- a/ członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- b/ właścicieli i współwłaścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- c) osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- d/ najemców lokali,

2/ opłatach - rozumie się przez to opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, dostawy mediów, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

3/ mieniu Spółdzielni - rozumie się przez to nieruchomości Spółdzielni wraz z przysługującym prawem własności gruntu lub wieczystego użytkowania w takim zakresie w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych,

4/ odrębnej własności lokalu - rozumie się przez to lokal dla którego została zawarta umowa notarialna o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej,

5/ nieruchomości - rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (budynkami) trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielienia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,

6/ zasobach mieszkaniowych Spółdzielni - rozumie się przez to zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,

7/ nieruchomości wspólnej - rozumie się przez to grunt oraz część budynku, w tym pomieszczenia pomocnicze (piwnice) i urządzenia, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku użytkowników lokali,

8/ osiedlu - rozumie się przez to wyodrębnioną część zasobów Spółdzielni, posiadającą wspólną infrastrukturę techniczną, powołaną w celu administrowania i zarządu, osiedle może składać się z więcej niż jednej nieruchomości,

9/ pomieszczeniu przynależnym - rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące część składową samodzielnego lokalu, służące zaspokajaniu potrzeb osób, które korzystają z tego lokalu, nawet jeżeli

bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej nieruchomości,  
10/ pomieszczeniu gospodarczym - rozumie się przez to pomieszczenie wydzielone stałymi przegrodami, stanowiące część nieruchomości wspólnej, użytkowane na podstawie umowy najmu,  
11/ udziale w nieruchomości wspólnej - rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, w danej nieruchomości,  
12/ lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,  
13/ lokalu o innym przeznaczeniu - rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, zalicza się do tych lokali lokale użytkowe, garaże oraz odpowiednio miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu,  
14/ osobie zamieszkałej w lokalu mieszkalnym/ zatrudnionej w lokalu o innym przeznaczeniu -lokalu użytkowym - definicję określa załącznik nr 1,  
15/ powierzchni użytkowej lokalu - definicję określa załącznik nr 1,  
16/ urządzeniach pomiarowych - rozumie się przez to wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki na instalacji wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze, do tej grupy zalicza się dla potrzeb niniejszych zasady podzielniki ciepła,  
17/ pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej - rozumie się przez to dochody, które część tej nieruchomości przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem,  
18/ pożytki i przychody z działalności Spółdzielni - rozumie się przez to dochody niezwiązane bezpośrednio z zarządzaniem i funkcjonowaniem zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dochody z mienia Spółdzielni które nie służy wyłącznie potrzebom użytkowników wybranych nieruchomości i z wyniku z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni.

#### § 4

Podstawą do ustalania wysokości opłat jest roczny plan rzeczowo-finansowy w zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalany przez Radę Nadzorczą. Roczny plan rzeczowo-finansowy w zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi tworzony jest na podstawie analizy kosztów poniesionych w poprzednim roku oraz prognozy tych kosztów na rok następny, a dla nieruchomości nowo zasiedlonych - na podstawie planowanych kosztów odnoszących się do podobnych eksploatowanych nieruchomości w zasobach Spółdzielni.

Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być dokonywana korekta planu rzeczowo - finansowego oraz zmiana opłat za używanie lokali.

II. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

#### § 5

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują: koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, dostawy mediów oraz koszty utrzymania pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej wchodzi:

1) koszty zarządzania i obsługi, w tym :

- a) wynagrodzenia pracowników Spółdzielni zatrudnionych do obsługi i zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (wynagrodzenia Zarządu, pracowników obsługi biura, pracowników księgowości, pracowników obsługi techniczno-inwestycyjnej, sprzątaczkę biura),
- b) narzuty i świadczenia pracowników zatrudnionych do obsługi biura i zarządzania zasobami mieszkaniowymi w tym: ZUS, PFRON, ZFŚŚ, BHP,
- c) wynagrodzenia z umów o dzieło i zlecenia,
- d) koszty utrzymania biura (energia elektryczna i ciepła na potrzeby ogrzewania biura, dostawy ciepłej i zimnej wody oraz wywozu nieczystości, opłaty telekomunikacyjne, opłaty pocztowe, materiały biurowe, amortyzacja środków trwałych użytkowanych przez pracowników Spółdzielni, ubezpieczenie, konserwacja sieci komputerowej, naprawa maszyn biurowych, aktualizacja programów, ryczałty za używanie samochodu, szkolenia, inne koszty),

2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- a) wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości w tym : gospodarzy i administratorów,
- b) narzuty i świadczenia na wynagrodzenia gospodarzy i administratorów w tym : ZUS, PFRON, ZFŚS,BHP,
- c) wynagrodzenia z umów zlecenia ( zastępstwa),
- d) koszty firmy sprzątającej w przypadku indywidualnego na danej nieruchomości zlecenia tej usługi firmie,
- e) materiały eksploatacyjne,
- f) utrzymanie placów zabaw i innych urządzeń,
- g) utrzymanie i konserwacja zieleni, nasadzenia,
- h) inne koszty administracyjne w tym: materiały biurowe dla administracji, telefony, utrzymanie lokalu,

3) koszty konserwacji zasobów:

- a) wynagrodzenia konserwatorów,
- b) narzuty i świadczenia na wynagrodzenia konserwatorów w tym: ZUS, PFRON, ZFŚS,BHP,
- c) dyżury,
- d) materiały konserwacyjne,
- e) koszty utrzymania pomieszczeń zaplecza technicznego,
- f) konserwacja domofonów,
- g) konserwacja urządzeń zautomatyzowanych,

4) koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów spółdzielni oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalności, ustalone na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych,

5) koszty dostawy energii elektrycznej do celów administracyjnych, w tym:

- a. oświetlenie klatek schodowych,
- b. oświetlenie terenu wokół budynku,

6) koszty obowiązkowych przeglądów w tym:

- a) instalacji gazowych
- b) instalacji wentylacyjnych,
- c) instalacji elektrycznych i odgromowych,
- d) przeglądy techniczne budynków,
- e) przegląd sprzętu p.poż,

7) pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem nieruchomości:

- a) dezynsekcja , deratyzacja,
- b) piasek do piaskownic,
- c) wyposażenie placów zabaw,
- d) prowizje bankowe,
- e) druk książeczek czynszowych,
- f) koszty związane z Walnym Zgromadzeniem,
- g) ogłoszenia w prasie,
- h) badanie bilansu, lustracja,
- i) opłaty sądowe i członkowskie,
- j) pozostałe koszty organów samorządowych,
- k) wieczyste użytkowanie nieruchomości wspólnego użytkowania,
- l) podatek od nieruchomości wspólnego użytkowania,

8) odpis na fundusz remontowy

2/ konserwacja i utrzymanie dźwigów - obejmuje wydatki Spółdzielni na bieżącą konserwację tych urządzeń, ustalane na podstawie zawartych umów ze specjalistycznymi firmami, energię elektryczną do zasilania dźwigów,

3/ podatek od nieruchomości - którego wysokość określana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wnoszony jest miesięcznie przez użytkowników lokali, z wyjątkiem właścicieli lokali, do Spółdzielni.

Właściciele lokali wnoszą podatek od nieruchomości bezpośrednio do właściwego urzędu od następnego miesiąca po zawarciu aktu notarialnego odrębnej własności lokalu,

4/ opłata roczna z tytułu użytkowania gruntów - której wysokość ustala się zgodnie z postanowieniami umów wieczystego użytkowania i dzierżawy bądź decyzji właściwego urzędu wynikającej z wartości gruntu. Wnoszona jest przez użytkowników lokali miesięcznie, z wyjątkiem właścicieli lokali. Właściciele lokali wnoszą opłatę z tego tytułu bezpośrednio do urzędu od następnego roku po zawarciu aktu odrębnej własności lokalu,

5/ koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności, poniesione przez Spółdzielnię do rozliczenia w czasie,

6/ opłata za legalizację wodomierzy,

7/ nadwyżka kosztów nad przychodami z poprzedniego roku obrachunkowego,

8/ koszty dostawy mediów obejmujące:

- a) koszty dostawy energii dla centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego,
  - b) koszty dostawy energii dla podgrzania wody (centralnie ciepłej wody),
  - c) koszty dostawy gazu dla potrzeb gospodarstwa domowego,
  - d) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
  - e) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - f) koszty pakietu podstawowego telewizji kablowej w nieruchomości/budynku, dla których zastępuje on sygnał anteny zbiorczej,
- 9/ koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a służących potrzebom wyłącznie użytkowników lokali wybranych nieruchomości - zalicza się do nich wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

### III. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

#### § 6

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane w odniesieniu do odrębnych nieruchomości.
2. Z przyczyn uzasadnionych lokalizacją lub infrastrukturą techniczną, dopuszcza się możliwość:
  - 1/ wspólnego rozliczenia części kosztów w odniesieniu do osiedla obejmującego więcej niż jedną odrębną nieruchomość,
  - 2/ osobnego rozliczenia części kosztów w odniesieniu do pojedynczych budynków w ramach nieruchomości, składającej się z więcej niż jednego budynkuDecyzję w tym zakresie w formie uchwały podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem:

dostawy energii na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego, dostawy energii dla podgrzania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, dla których terminy rozliczeń normują odrębne zasady ich rozliczania.
4. Dla rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się następujące jednostki rozliczeniowe:
  - 1/ udział w nieruchomości wspólnej,
  - 2/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 3/ liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania lub zatrudnienia w lokalu użytkowym,
  - 4/ m<sup>3</sup> wody,
  - 5/ ilość lokali w budynku,
  - 6/ wskazania urządzeń pomiarowych.

#### § 7

1. Wysokość kosztów zarządzania i obsługi dla nieruchomości (§ 5 pkt 1 ppkt 1 z wyłączeniem lit.c)) określa Zarząd biorąc za podstawę m. in. stosunek powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu - lokali użytkowych danej nieruchomości do powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Obciążenia poszczególnych lokali z tytułu kosztów zarządzania i obsługi dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Koszty zarządzania i obsługi, o których mowa w § 5



pkt 1 ppkt 1 lit. c) rozlicza się jedynie na tę nieruchomość, dla której usługa ta zlecona jest firmie zewnętrznej, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem § 5 pkt 1 ppkt 1) są rozliczane:
  - 1/ proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej - w przypadku nieruchomości w której został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal,
  - 2/ proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali - w odniesieniu do należących do Spółdzielni udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 3/ proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, w której nie został określony przedmiot odrębnej własności.
3. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości, o którym mowa w § 5 pkt 3 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeżeli charakter działalności użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni podatkiem od nieruchomości, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
4. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami rocznymi za wieczyste użytkowanie gruntów, o których mowa w § 5 pkt 4 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Koszty dozoru fizycznego, o którym mowa w § 5 pkt 2 rozlicza się na ilość lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu - garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu oraz na m powierzchni użytkowej lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych. Do rozliczenia tych kosztów stosuje się zasadę określoną w § 6 ust. 2 po uprzednim uwzględnieniu przez Zarząd Spółdzielni specyfiki i przeznaczenia poszczególnych lokali w nieruchomości i ustaleniu dla nich odpowiedniej struktury kosztów.
6. Koszty dostawy mediów (§ 5 pkt 8) są rozliczane:
  - 1/ dostawa energii dla centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego - zgodnie z odrębnymi zasadami,
  - 2/ dostawa energii dla podgrzania wody (centralnie ciepłej wody) - zgodnie z odrębnymi zasadami,
  - 3/ dostawa gazu dla potrzeb gospodarstwa domowego do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach – zgodnie z zasadą jak w ust. 1,
  - 4/ dostawa zimnej wody i odprowadzenia ścieków - zgodnie z odrębnymi zasadami,
  - 5/ wywóz nieczystości stałych - zgodnie z zasadą jak w ust. 1 niniejszego paragrafu uwzględniając lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu - lokale użytkowe,
  - 6/ pakiet podstawowy telewizji kablowej - zgodnie z opłatą abonamentową wynikającą z zawartej umowy z operatorem sieci kablowej.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (§ 5 pkt 9) naliczane są w ciężar tych nieruchomości, którym wyłącznie służą i rozliczane są zgodnie z zasadą jak w ust. 1 .

#### IV. Ustalanie opłat za używanie lokali

##### § 8

1. Wysokość opłat dla poszczególnych budynków/nieruchomości na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych przypadających na poszczególne lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, kalkuluje i określa Zarząd na podstawie planu rzeczowo - finansowego na dany rok.
2. Wysokość opłat dla poszczególnych budynków/nieruchomości na pokrycie kosztów dostawy mediów określa Zarząd na podstawie planu rzeczowo-finansowego a także cen urzędowych, cen dostawców, zawartych umów i stosownych przepisów prawnych.

##### § 9

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą miesięczne opłaty:
  - 1/ członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu, osoba posiadająca spółdzielczego własnościowe prawo do lokalu niebędąca członkiem Spółdzielni, wnoszą opłatę będącą sumą kosztów określonych w § 5;
  - 2/ najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą kosztów określonych w § 5 ust. 4 oraz czynsz najmu wynikający z umowy najmu,

3/ gospodarz domu najmujący lokal funkcyjny na czas trwania umowy o pracę w Spółdzielni, wnosi opłatę będącą sumą kosztów określonych w § 5,

4/ osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od sumy kosztów określonych w § 5.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 wnoszone przez członka Spółdzielni oraz gospodarza domu najmującego lokal funkcyjny są pomniejszone o przysługujący im udział w pożytkach i przychodach z nieruchomości wspólnej oraz w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 wnoszone przez właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni są pomniejszona o przysługujący mu udział w pożytkach i przychodach z nieruchomości wspólnej.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1 wnoszone przez osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i niebędącą członkiem Spółdzielni nie podlegają zmniejszeniu o pożytki, o których mowa w ust. 2 i 3.
5. Jeżeli część pomieszczeń gospodarczych w nieruchomości jest udostępniana odpłatnie na czas określony do wyłącznego korzystania przez daną osobę lub grupę osób (najem pomieszczenia gospodarczego), to osoba ta lub grupa osób obowiązana jest wносить z tego tytułu miesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie najmu.

#### § 10

1. Dopuszcza się możliwość częściowego bądź całkowitego zwolnienia użytkownika z opłat za używanie lokalu, w którym stwierdzone zostaną w okresie gwarancji (rękojmi) budynku, szczególnie uciążliwe wady techniczne (budowlane) uniemożliwiające użytkowanie lokalu.
2. Zwolnienie z opłat, zgodnie z uchwałą Zarządu, przysługuje od momentu komisyjnego stwierdzenia występowania wady do czasu jej usunięcia.
3. Komisję, o której mowa w ust. 2 powołuje Zarząd w składzie minimum dwóch osób.
4. Nieudostępnienie przez użytkownika lokalu w celu: komisyjnego stwierdzenia występowania zgłoszonych wad, dokonania oględzin lub przeprowadzenia remontu bądź naprawy, po bezskutecznym wyznaczeniu dwóch terminów odległych, co najmniej o dwa tygodnie, powoduje utratę po stronie użytkownika prawa ubiegania się o udzielenie zwolnienia z opłat.
5. Powyższy tryb stosuje się także w przypadku wystąpienia awarii bądź innego zdarzenia w zakresie objętym zarządem nieruchomości. Uchwałę o wysokości upustu w opłacie lokalowej z określeniem źródła jego sfinansowania, podejmuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Komisji, o której mowa w ust. 3.

#### § 11

1. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej są rozliczane:

1/ proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej - w przypadku nieruchomości w której został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal,

2/ proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali - w odniesieniu do lokali należących do Spółdzielni (spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo),

3/ proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, w której nie został określony przedmiot odrębnej własności.

2. Pożytki i przychody z działalności Spółdzielni dzielone są na nieruchomości biorąc za podstawę stosunek powierzchni użytkowej danej nieruchomości do powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a następnie rozliczane według zasady określonej w ust. 1.

#### V. Obowiązki użytkowników lokali

#### § 12

1. Opłaty, o których mowa w § 8 powinny być dokonywane do dnia 15 -go każdego miesiąca za miesiąc bieżący, a przez emerytów i rencistów – do ostatniego dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia użytkownikowi do dyspozycji lokalu chyba, że występują w nim usterki uniemożliwiające jego odbiór, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu (podpisania protokołu przekazania lokalu) lub zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni - nie później niż po upływie trzydziestu dni od opróżnienia lokalu przez użytkownika i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź lokal wyodrębniony przejmuje na siebie obowiązek zapłaty opłat za miesiąc w którym następuje nabycie prawa bądź lokalu chyba, że

strony ustalą w akcie notarialnym sprzedaży termin płatności inaczej. Niezależnie od odmiennych ustaleń, w przypadku ich nie respektowania, odpowiedzialność za powstałe zadłużenie ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu. Rozliczenie z tytułu dostawy mediów (zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania) stosuje się odpowiednio.

Nabywca po podpisaniu aktu notarialnego powinien zgłosić się do Spółdzielni celem przekazania informacji niezbędnych do ustalenia prawidłowych opłat.

4. Opłaty za mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca - pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca - za pół miesiąca.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
6. W przypadku gdy uiszczający opłaty z tytułu użytkowania kilku lokali dokonuje wpłaty łącznie na jeden rachunek bankowe z pominięciem pozostałych rachunków przypisanych do poszczególnych lokali, Spółdzielnia może rozdzielić wpłaconą kwotę z uwzględnieniem wysokości bieżących opłat poszczególnych lokali chyba, że uiszczający wskazał tytuł wpłaty. Gdy po dokonaniu podziału wpłaty pozostanie nadpłata na koncie opłat za lokal, Spółdzielnia zalicza ją w pierwszej kolejności na należne odsetki naliczone z tytułu występującego zadłużenia a następnie na występujące zadłużenie i na kolejne opłaty bieżące.
7. Użytkownik lokalu nie jest uprawniony do samowolnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za użytkowanie lokalu.
8. Obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokalu spoczywa także na małżonku użytkownika oraz stale zamieszkującymi z nim osobami pełnoletnimi, gdy spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności należy także do nich, niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni. Odpowiedzialność tych osób jest w takim wypadku solidarna. Solidarnie za opłaty odpowiadają także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Spadkobierca od chwili śmierci użytkownika lokalu obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy solidarnie do czasu, gdy prawo do lokalu w wyniku działy spadku przypadło jednemu z nich.
10. Użytkownik lokalu powinien zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości zamieszkujących osób w lokalu. Zmiana taka uwzględniania jest w zakresie rozliczeń opłat uzależnionych od ilości osób zamieszkałych w lokalu, od następnego miesiąca po zgłoszeniu.
11. Wobec osób (fizycznych i prawnych) zalegających z wpłatami opłat, o których mowa w § 8 Spółdzielnia wszczyna postępowanie windykacyjne. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zlecenie prowadzenia postępowania windykacyjnego zewnętrznej firmie windykacyjnej. Koszty prowadzonego postępowania windykacyjnego w całości obciążają osobę wobec, której jest ono prowadzone.
12. Szczegółowe zasady postępowania windykacyjnego określa „Regulamin windykacji należności SM w Piastowie, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

### §13

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu dotychczasowy użytkownik oraz zamieszkujące z nim osoby obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
2. W okresie trzech miesięcy, o których mowa w ust. 1 użytkownik zobowiązany jest uiszczać opłaty w dotychczasowej wysokości lub w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
3. W przypadkach uzasadnionych Spółdzielnia z dotychczasowym użytkownikiem może zawrzeć umowę najmu na czas określony.
4. Zaległe opłaty z tytułu użytkowania lokalu Spółdzielnia rozliczy z dotychczasowym użytkownikiem w ramach zwracanego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, z chwilą opróżnienia przez niego lokalu.

## VI. Zasady informowania użytkowników o opłatach

### § 14

1. Po zasiedleniu, przy ustaleniu pierwszej opłaty oraz przy każdorazowej jej zmianie, użytkownicy lokali informowani są pisemnie przez Spółdzielnię o jej wysokości.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, poprzez wywieszenie stosownych informacji w tablicach ogłoszeń umieszczonych w budynkach, a w przypadku lokali o innym przeznaczeniu - użytkowych powyższa informacja doręczana jest do lokalu za pośrednictwem dozorczy.
3. Niezależnie od informacji zbiorczej, o której mowa w ust. 2, każdy użytkownik otrzymuje w terminie późniejszym indywidualną informację o wysokości opłat. Doręczenie informacji na adres

lokalu, za pośrednictwem dozorczy lub poprzez wrzucenie jej do skrzynki pocztowej uważa się za skuteczne. W uzasadnionych przypadkach informację doręcza się na wskazany adres do korespondencji za pośrednictwem poczty listem zwykłym.

4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia poprzez podanie przyczyn jej wprowadzenia podstawy prawnej oraz daty obowiązywania.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym albo bezpośrednio na drodze sądowej.
6. Właściciele lokali i osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi bądź bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni. Użytkownicy lokali otrzymują ponadto raz w roku informacje o wysokości salda konta opłat.

## VII. Przepisy przejściowe

### § 15

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy uzyskali zgodę Zarządu Spółdzielni wydaną do dnia 12 lipca 2005 r. tj. zarejestrowania w KRS zmian do statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie „na wykorzystywanie tych lokali w całości na działalność gospodarczą, przez okres na jaki została wydana zgoda, wnoszą opłaty w wysokości jak użytkownicy lokali o innym przeznaczeniu - lokali użytkowych. Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów (§ 5 ust. 4) ustalane są w wysokości jak dla lokali mieszkalnych.
2. Po upływie okresu na jaki wydana została zgoda na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub jej cofnięciu, użytkownik zobowiązany jest przywrócić lokalowi przeznaczenie mieszkalne i wnosi opłaty w całości w wysokości jak za lokal mieszkalny.

### § 16

1. Dopuszcza się możliwość zastosowania odmiennych od ustalonych w §§ 6 i 7 zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu - miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach dla:
  - 1/ części zasobów mieszkaniowych Spółdzielni tj. dla nieruchomości w których nie zostały podjęte przez Zarząd Spółdzielni uchwały określające przedmiot odrębnej własności,
  - 2/ udziału Spółdzielni w nieruchomości wspólnej wyodrębnionych nieruchomości.
2. Decyzje w sprawie, o której mowa w ust. 1 podejmuje w formie uchwały Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

### § 17

Na wniosek Zarządu reprezentującego większość właścicieli lokali w nieruchomości, Rada Nadzorcza może w drodze uchwały ustalić zwiększenie opłat, o których mowa w § 5 niniejszych zasad dla właścicieli lokali o innym przeznaczeniu - lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

### § 18

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

## VIII. Przepisy końcowe

### § 19

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.



2. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy jest rozliczany przez Spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami w terminie do 6 miesięcy po roku podlegającym rozliczeniu.
3. W rozliczeniu poniesionych kosztów w roku obrachunkowym z właścicielem lokalu nie nalicza się oprocentowania/odsetek od ewentualnych nadpłat/niedopłat wynikających z zaliczkowo wnoszonych opłat na pokrycie kosztów wymienionych w § 5 w okresie rozliczeniowym.

#### § 20

1. W przypadku odzyskania przez Spółdzielnię lokalu wolnego pod względem prawnym, nie nalicza się opłat do czasu przekazania lokalu w użytkowanie.
2. Koszty z tytułu utrzymania lokalu, o którym mowa w ust. 1. za okres od opróżnienia lokalu do czasu zadysponowania nim na rzecz nowego użytkownika ponosi Spółdzielnia.

#### § 21

Niezależnie od opłat wymienionych w § 9 użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia opłaty na pokrycie zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów przypadających na jego lokal, a w szczególności:  
z tytułu spłaty kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę jego lokalu,  
z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na modernizację budynku/nieruchomości.

#### § 22

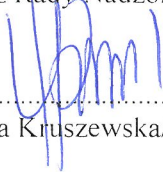
Koszty nieruchomości w której znajduje się siedziba Spółdzielni są pomniejszane o koszty przypadające na biuro, wyliczone proporcjonalnie do:

- 1/ udziałów w nieruchomości wspólnej - w przypadku gdy w nieruchomości został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal,
- 2/ powierzchni użytkowej lokali - w nieruchomości, w której nie został określony przedmiot odrębnej własności.

#### § 23

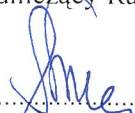
Sprawy dotyczące rozliczeń a nie ujęte w niniejszych zasadach regulują: Regulamin rozdziału obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie i lokatorów w zakresie napraw i konserwacji budynków i mieszkań oraz Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie.

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....  
/Anna Kruszevska/

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....  
/Eugenia Teresa Kryczka/