

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI**  
**MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” WE WŁOSZCZOWIE**

Podstawa prawna: Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. Nr 119 póź. 1116 z 2003 r., z późniejszymi zmianami), Statut SM „Lokator” oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r. nr 311 poz. 266 z późn. zm.)

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z eksploatacją i utrzymaniem wyodrębnionych nieruchomości mieszkaniowych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą (budynki i lokale użytkowe oraz dzierżawione grunty) pokrywane są wpływami z działalności i nie są przedmiotem niniejszego regulaminu.

### **II. Okresy rozliczeniowe kosztów**

#### **§ 2.**

Okresem rozliczeniowym kosztów GZM jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem:

- kosztów zużycia wody - rozliczanych w okresach półrocznych, tj. na koniec czerwca i na koniec grudnia,
- kosztów centralnego ogrzewania - rozliczanych w okresach 12-miesięcznych, kończących się w miesiącu zakończenia odczytów wskazań podzielników i liczników ciepła.

### **III. Jednostki rozliczania kosztów**

#### **§3.**

Jednostkami stosowanymi do rozliczenia poszczególnych składników kosztów są:

- 1) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu do rozliczeń kosztów:
  - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni,

- odpisu na fundusz remontowy,
- wieczystego użytkowania gruntu,
- podatku od nieruchomości, w części dotyczącej lokali spółdzielczych.

Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowi suma powierzchni wszystkich pomieszczeń o wysokości powyżej 2,2 m znajdujących się w mieszkaniu, a w szczególności pokoi, kuchni, łazienek, ubikacji, przedpokojów oraz innych pomieszczeń służących potrzebom mieszkalnemu indywidualnych lokatorów, bez względu na sposób ich użytkowania.

Do powierzchni użytkowej nie wlicza się balkonów, loggii, tarasów, piwnic, itp.

- 2) Liczba osób zamieszkujących w lokalu (wg informacji zgłoszonej w Spółdzielni) do rozliczeń kosztów:
  - dostawy wody i odprowadzenia ścieków w mieszkaniach nieopomiarowanych,
  - dostawy energii cieplnej na potrzeby ccw w mieszkaniach nieopomiarowanych,
  - wywozu nieczystości stałych.
- 3) Lokal mieszkalny, do rozliczeń kosztów eksploatacji anten zbiorczych,
- 4) 1 m<sup>3</sup> do rozliczeń kosztów.
  - zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach opomiarowanych,
  - zużycia energii cieplnej na potrzeby ccw w lokalach opomiarowanych.
- 5) Jednostki umowne, do rozliczeń kosztów zużycia ciepła w lokalach wyposażonych w podzielniki.

#### **IV. Ewidencja kosztów**

##### **§4.**

1. Koszty GZM są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla:
  - a) każdej wyodrębnionej nieruchomości mieszkaniowej - wykaz stanowi załącznik nr 1 do regulaminu,
  - b) mienia Spółdzielni nie związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą – do wspólnego użytkowania. Wykaz mienia stanowi załącznik nr 2 do regulaminu.
2. W ramach kosztów nieruchomości mieszkaniowych wyodrębnia się:
  - a) koszty utrzymania lokali mieszkalnych,
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych.

#### **V. Składniki kosztów GZM**

##### **§5.**

1. Koszty utrzymania lokalu mieszkalnego stanowią:
  - koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
  - koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,
  - koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - koszty wywozu nieczystości stałych.

2. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych, dla których ustala się odrębne stawki opłat:
  - koszty utrzymania anteny zbiorczej,
  - podatek od nieruchomości w części dotyczącej lokali spółdzielczych,
  - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.
1. Koszty eksploatacji części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych, których suma stanowi o stawce opłaty eksploatacyjnej:
  - koszty energii elektrycznej części wspólnych nieruchomości,
  - koszty utrzymania domofonów,
  - koszty utrzymania zieleni,
  - koszty utrzymania czystości terenów gruntowych oraz klatek schodowych,
  - koszty ubezpieczenia majątkowego danej nieruchomości,
  - koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości, w tym instalacji c.o., c.c.w., wod-kan, elektrycznej i RTV w zakresie należącym do Spółdzielni,
  - koszty przeglądów technicznych budynków,
  - koszty usług kominiarskich,
  - koszty utrzymania zimowego,
  - koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej,
  - koszty ogólne Spółdzielni przypadające na daną nieruchomość.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania obejmują w szczególności:
  - podatek od nieruchomości,
  - wieczyste użytkowanie,
  - utrzymanie zieleni i czystości,
  - utrzymanie zimowe,
  - pozostałe koszty.

## **VI. Zasady rozliczania poszczególnych składników kosztów GZM**

### **§6.**

#### **Zasady ogólne**

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych oraz mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania składają się z kosztów usług własnych oraz kosztów dostaw i usług zewnętrznych.

1. Koszty usług własnych (konserwatorów Spółdzielni) rozliczane są wg kosztów robocizny z narzutami oraz kosztów materiałów zakupionych dla potrzeb konserwacji.

1) Przez konserwację należy rozumieć dokonywanie drobnych robót, zapewniających

utrzymanie obiektu lub budowli w dobrym stanie technicznym, nie powodujące zmiany ich konstrukcji, przeznaczenia lub wyglądu zewnętrznego oraz wykonywanie

innych zabiegów mających na celu uchronienie obiektów lub budowli przed zniszczeniem lub przedwczesnym zużyciem.

2) Koszty rodzajowe konserwacji bieżących:

- wynagrodzenia konserwatorów,
- narzuty na wynagrodzenia (ZUS, ZFŚS),
- zużycie materiałów do konserwacji,
- pozostałe (BHP, utrzymanie pomieszczeń i inne).

3) Usługi konserwacyjne wykonywane z przyczyn leżących po stronie lokatora lub na jego życzenie są odpłatne (poza zakresem obowiązków Spółdzielni). Faktura dla lokatora zamawiającego usługę naliczana jest wg stawki roboczogodziny obowiązującej w Spółdzielni plus zużycie materiału oraz obowiązujący podatek VAT.

4) Fakturowaniu na tych samych zasadach, podlegają usługi konserwacyjne na rzecz użytkowników lokali użytkowych oraz roboty remontowe na rzecz nieruchomości mieszkaniowych.

5) Stawka 1 roboczogodziny konserwatorów ustalana jest po każdej zmianie wysokości wynagrodzeń konserwatorów przez Zarząd Spółdzielni.

6) Całkowite koszty konserwatorów pomniejsza się o wpływy z tytułu zleceń wykonanych przez konserwatorów na rzecz lokali użytkowych oraz zleceń obciążających indywidualnych użytkowników lokali mieszkalnych.

7) Koszty konserwacji ustalone wg p-tu 6) rozliczane są na poszczególne nieruchomości mieszkaniowe, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

2. Koszty dostaw i usług zewnętrznych rozliczane są na podstawie otrzymanych faktur i rachunków. Zasady rozliczania określonych składników kosztów na poszczególne nieruchomości są następujące:

- 1) Koszty utrzymania anten zbiorczych rozliczane są proporcjonalnie do ilości mieszkań w danej nieruchomości.
- 2) Koszty utrzymania domofonów rozliczane są proporcjonalnie do ilości mieszkań w danej nieruchomości.
- 3) Poszczególne składniki kosztów eksploatacji rozliczane są w sposób następujący:
  - a) koszty energii elektrycznej - na podstawie odczytów wskazań liczników zainstalowanych w budynkach danej nieruchomości,
  - b) koszty wywozu nieczystości stałych — określone są w umowie ze zleceniobiorcą,

- c) koszty utrzymania czystości – koszty pracowników porządkowych (wynagrodzenia, narzuty, środki czystości itd.) proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości,
- d) koszty przeglądów kominiarskich - określone są w umowie ze zleceniobiorcą,
- e) koszty utrzymania zieleni rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni terenów zielonych w poszczególnych nieruchomościach,
- f) koszty utrzymania zimowego – wg powierzchni terenów.

## §7.

### **Rozliczanie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych**

Poszczególne składniki kosztów utrzymania lokali mieszkalnych rozlicza się w sposób następujący:

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali oraz potrzeby ciepłej wody użytkowej rozlicza się według odrębnego Regulaminu.
2. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.  
Jednostką organizacyjną rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest budynek.

#### **2.1. Lokale opomiarowane**

Dla lokali opomiarowanych koszty ustala się na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych oraz wodomierza głównego (budynkowego). Na koszty te składają się:

- a) **Koszt zużycia wody** — kwota ustalana jako iloczyn liczby m<sup>3</sup> zużytej wody w danym lokalu według wskazań wodomierza indywidualnego oraz ceny 1 m<sup>3</sup> (obejmującej dostawę wody i odprowadzenia ścieków),
- b) **Koszt wynikający z różnicy** między kosztem dostawy wody ustalonym na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego) a sumą wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach opomiarowanych i wielkością ryczałtów przypadających na osobę w lokalach nieopomiarowanych. Różnica ta jest podzielona na poszczególne lokale i im przypisana, proporcjonalnie do kosztów wynikających ze wskazań wodomierza indywidualnego.
- Lokale, w których użytkownik uniemożliwia dokonanie odczytu oraz lokale w których stwierdzono przypadek celowego uszkodzenia bądź zablokowania wodomierzy oraz lokale, w których użytkownik uniemożliwia wymianę legalizacyjną wodomierzy, obciążone są kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków w wysokości, jak dla mieszkań nieopomiarowanych, po uprzednim zawiadomieniu użytkownika mieszkania.

- Użytkownik lokalu w którym stwierdzono celowe uszkodzenie wodomierza zostanie obciążony kosztami jego wymiany.
- W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu, w którym rozliczenie wody odbywa się na podstawie odczytu wodomierzy, do uregulowania opłat za miniony okres rozliczeniowy zobowiązany jest użytkownik uprawniony do lokalu w dacie rozliczenia.

Na wniosek lokatorów Spółdzielnia może dokonać rozliczenia wody na dzień zamiany lub sprzedaży.

- W przypadku zmiany opłat za wodę w trakcie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia może dokonać rozliczenia na dzień zmiany tej opłaty.
- Miesięczna opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy ustalana jest na podstawie średniego miesięcznego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem ceny jednostkowej podanej przez dostawcę wody.
- Spółdzielnia na pisemny wniosek lokatora przekaże wodomierz Urzędowi Miar celem wykonania jego ekspertyzy. W przypadku, gdy sprawdzenie prawidłowości działania wodomierza nie potwierdzi zgłoszonej przez lokatora niesprawności urządzenia, pokrywa on koszty sprawdzenia.

## **2.2. Lokale nieopomiarowane**

Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze, koszt zużycia wody ustalony jest jako iloczyn opłaty ryczałtowej dla jednej osoby oraz ilości osób zamieszkałych w tym lokalu. Opłatę ryczałtową dla jednej osoby ustala na każdy rok Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. W przypadku, gdy w lokalu nieopomiarowanym brak jest zameldowanych osób, do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby.

Szczegółowe zasady rozliczania wody i ścieków określa „Regulamin rozliczenia zimnej wody i ścieków”.

## **3. Koszty związane z gospodarką odpadami komunalnymi** obejmują opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi przekazywaną do gminy.

- Koszty te ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości mieszkaniowej.
- Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w lokalach mieszkalnych ustalana jest proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu.

## **§8.**

### **Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości Mieszkaniowych**

Do części wspólnych nieruchomości mieszkaniowej zaliczamy grunt oraz urządzenia i te części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz do ich wspólnego użytkowania.

Są to między innymi: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, przejścia ewakuacyjne, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, instalacje wewnętrzne budynku, itp.

1. Koszty utrzymania części wspólnych, o których mowa w § 5 ust. 2 ustalone dla danej nieruchomości, rozlicza się na poszczególne lokale wg zasad ujętych w § 3, przy czym podatek od nieruchomości nie obejmuje lokali o wyodrębnionej własności, których właściciele wnoszą te opłaty bezpośrednio do Urzędu Gminy.
2. Koszty eksploatacji części wspólnych, o których mowa w § 5 ust. 3, ustalone dla danej nieruchomości, rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Koszty eksploatacji części wspólnych obciążające lokale, pomniejszane są o pożytki (dochód netto) z części wspólnych danej nieruchomości mieszkaniowej.

## **§9.**

### **Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni**

1. Koszty obciążające lokale mieszkalne stanowią różnicę między planowanymi kosztami eksploatacji i utrzymania tego mienia a planowanym dofinansowaniem środkami z nadwyżki bilansowej.
2. Opłata eksploatacyjna obciążająca lokale (mieszkalne) ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

## **§ 10.**

### **Koszty ogólne**

1. Koszty te obejmują następujące grupy kosztów:
  - osobowe Zarządu Spółdzielni oraz pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych w Spółdzielni,
  - utrzymania i funkcjonowania biura Spółdzielni,
  - funkcjonowania pozostałych statutowych organów Spółdzielni,

- kosztów lustracji i innych kontroli zewnętrznych,
  - regulacji stanu prawnego gruntów stanowiących mienie Spółdzielni, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. b),
  - obsługi zleconej,
  - inne.
2. Koszty ogólne rozlicza się na dwa rodzaje działalności:
- a) działalność GZM,
  - b) działalność gospodarczą zarobkową,
    - podatkowo w takim stosunku, w jakim przychody z danej działalności pozostają w ogólnej kwocie przychodów ewidencyjnie,  
Procentowy wskaźnik udziału kosztów ogólnych w kosztach GZM ustalany jest w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty ogólne przypadające na działalność GZM rozliczane są na poszczególne nieruchomości mieszkaniowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tych nieruchomościach.

## **VII. Gospodarka remontowa zasobów GZM**

### **§ 11**

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego oddzielnie dla każdej nieruchomości mieszkaniowej oraz dla mienia Spółdzielni.
2. Koszty remontów rozlicza się wg faktur i rachunków wykonawców zewnętrznych oraz faktur wewnętrznych za roboty wykonane przez służby Spółdzielni.
3. Remontem w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest wykonywanie w istniejących obiektach robót budowlanych i innych, prowadzących do odtworzenia stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji. Celem remontu jest przywrócenie stanu umożliwiającego normalne użytkowanie obiektu lub poprawę jego wartości użytkowej.
4. Spółdzielnia tworzy odrębny fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych oraz odrębny dla mienia Spółdzielni.
5. Opłata na fundusz remontowy nieruchomości mieszkaniowej jest wyodrębnioną pozycją czynszową.
6. Fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni powstają z:
  - odpisów na fundusz remontowy nieruchomości mieszkaniowych,
  - nadwyżki bilansowej,
  - odszkodowań od firm ubezpieczeniowych,
  - innych źródeł.

7. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni powstaje z:
- kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,
  - nadwyżki bilansowej – uchwała Walnego Zgromadzenia,
  - innych źródeł i wpływów.
8. Środki funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości przeznaczone są między innymi na następujące potrzeby remontowe tych nieruchomości:
- a) remonty dachów, konstrukcji i elewacji budynków,
  - b) remonty klatek schodowych,
  - c) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach na zasadach określonych w "Regulaminie napraw wewnątrz lokali",
  - d) remonty budowli związanych z nieruchomościami mieszkaniowymi (drogi, chodniki, place, mała architektura)
  - e) remonty instalacji gazowej, wod.-kan., c. o. i c.w.u.
  - f) remonty instalacji elektrycznych, odgromowych, AZART,
  - g) koszty legalizacji wodomierzy,
  - h) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów na wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni oraz odszkodowania należne użytkownikom mieszkań nieubezpieczonych.
  - i) koszty remontu domofonów,
  - j) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty.
9. Środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni przeznaczone są między innymi na:
- a) remonty budowli związanych z mieniem Spółdzielni (drogi, chodniki, place, mała architektura),
  - b) remonty sieci wod-kan, c. o. , c.w.u.,
  - c) zapłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań,
  - d) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty mienia Spółdzielni,
  - e) finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych zaliczanych do mienia Spółdzielni oraz służących dla działalności remontowej tego mienia.
10. Z funduszy na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
11. Wynik finansowy na działalności remontowej danej nieruchomości na koniec roku obrachunkowego stanowi bilans otwarcia w roku następnym na funduszu remontowym tej nieruchomości.

12. Wysokości stawek odpisów na fundusze remontowe naliczanych w ramach opłat za używanie lokali powinny uwzględniać:
- zakres i koszty remontów zaplanowanych na dany rok,
  - przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych,
13. Roczne stawki odpisów są określone w planie finansowo-gospodarczym na dany rok. Stawkę odpisu ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu. Ustalone stawki odpisów nie uwzględniają potrzeb finansowych związanych z naprawami wewnątrz lokali wykraczającymi poza zakres napraw obciążających Spółdzielnię zgodnie ze Statutem i Regulaminem napraw wewnątrz lokali.
- Stawki odpisów na fundusze remontowe od lokali mieszkalnych ustalane są przez Radę Nadzorczą dla każdej nieruchomości mieszkaniowej w wysokości zależnej od potrzeb remontowych tej nieruchomości.

## **VIII. Zasady ustalania i wnoszenia opłat za lokale**

### **§ 12.**

#### **Zasady ogólne**

1. Wysokość opłat za używanie lokali ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, sporządzonego odrębnie dla każdej nieruchomości mieszkaniowej oraz dla mienia Spółdzielni.
- Plany te Zarząd sporządza na podstawie kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz wpływów na ich pokrycie z uwzględnieniem:
- planowanych pożytków z nieruchomości wspólnej,
  - udziału w kosztach utrzymania mienia Spółdzielni, po uwzględnieniu pożytków z tego mienia,
  - rozliczenia wyniku na gospodarce GZM za rok poprzedni,
  - planowanego dofinansowania z nadwyżki bilansowej.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### **§ 13.**

#### **Rodzaje opłat za używanie lokali**

1. Lokale w nieruchomościach mieszkaniowych obciążane są następującymi opłatami:
- a) opłata za eksploatację części wspólnej nieruchomości,
  - b) opłata na fundusz remontowy nieruchomości mieszkaniowej,
  - c) zaliczka za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,

- d) zaliczka za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o.,
  - e) zaliczka za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.c.w.,
  - f) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - g) opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - h) podatek od nieruchomości (gruntowy i od budynków),
  - i) opłaty z tytułu eksploatacji anten zbiorczych,
  - j) opłaty za dostawę energii elektrycznej w piwnicy
  - k) opłaty z innych tytułów ustalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Wysokość w/w opłat, z wyłączeniem zaliczek wymienionych w punktach c) i .e) ustala Rada Nadzorcza.
  3. Zaliczki wymienione w punktach c) i d) ust. 1, ustalane są na podstawie kosztów zużycia ciepła oraz kosztów zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
  4. Zaliczki wymienione w pkt. f, g, h ustalane są na podstawie uchwał rady miejskiej lub rady gminnej w zależności od lokalizacji nieruchomości.

#### **§ 14.**

##### **Zasady wnoszenia opłat za używanie lokali**

- 1 . Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczenie opłat w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Koszty przypadające na członków pomniejszane są o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym prawo odrębnej własności, mają obowiązek wносить opłaty na takich samych zasadach jak członkowie z tą różnicą, że koszty przypadające na ich lokale nie są pomniejszane o pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Osoby zajmujące lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego obciążane są opłatami pokrywającymi pełne koszty przypadające na dany lokal.
4. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie, solidarnie z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

5. Opłaty za używanie lokali winny być uiszczane za dany miesiąc - do ostatniego dnia miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
6. Zawiadomienie o wysokości opłat dotyczących poszczególnych lokali, wynikających z wprowadzonych zmian, dostarczane są wyłącznie do skrzynek pocztowych lokali, bądź drogą mailową, na pisemne życzenie lokatora, w terminie:
  - a) najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego datę wejścia w życie opłat niezależnych od Spółdzielni,
  - b) najpóźniej 3 miesiące przed wejściem w życie opłat zależnych od Spółdzielni.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia właściwe osoby zgodnie z terminami wymienionymi w pkt. 6.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

8. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź bezpośrednio na drodze sądowej. Inne osoby posiadające tytuł prawny do lokalu a nie będące członkami zmianę wysokości opłat mogą kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

## **§ 15.**

### **RODO**

Spółdzielnia zleca wykonanie odczytu stanów wodomierzy oraz gromadzenia i przetwarzania danych o stanach wodomierzy i zużycia wody w systemie radiowy zdalnego odczytu. Dane są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c i f RODO, wyłącznie w celu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków. System odczytu zdalnego gromadzi dane o numerze wodomierza, aktualny stanie liczydła, historii zużycia oraz ewentualnych błędach technicznych (np. ingerencja magnesem).

Odbiorcą danych jest firma odczytująca wodomierze.

Każdemu użytkownikowi przysługuje prawo dostępu do swoich danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz wniesienie skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

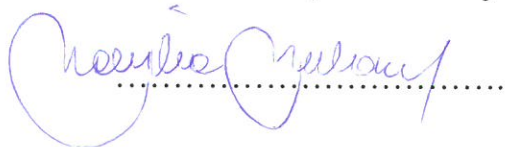
## IX. Postanowienia końcowe

### § 16.

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie zastosowanie mają Statut i przepisy prawa powołane na wstępie.
2. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.
3. Traci moc Regulamin uchwalony dnia 20.12.2011r. przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 18/2011

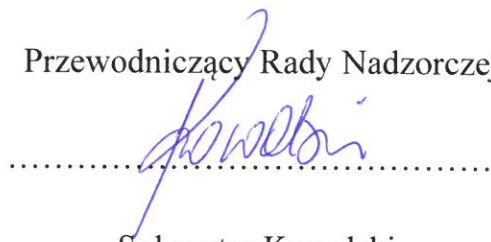
Jednolity tekst uchwalony przez Radę Nadzorczą SM Lokator we Włoszczowie w dniu 23.04.2026 r. , Uchwała nr 6/2026.

Sekretarz Rady Nadzorczej:



Monika Mularczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej:



Sylwester Kowalski

**Uchwała Nr 6/2026**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie  
z dnia 23.04.2026 r.**

**w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami  
mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Lokator” we Włoszczowie**

Na podstawie § 41 pkt. 1 Statutu Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.

§ 2

Przestaje obowiązywać regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 18/2011 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie z dnia 20.12.2011 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.04.2026 r.

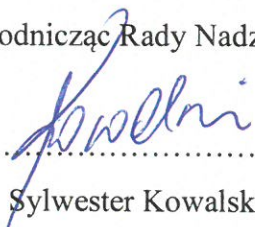
Głosujących członków:

za - 9  
przeciw - 0  
wstrzymało się - 0

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
Monika Mularczyk

Przewodnicząc Rady Nadzorczej

  
.....  
Sylwester Kowalski