

**Uchwała nr 7 / 2 /2021**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. Stefana Batorego w Łęcznej**  
**z dnia 17 czerwca 2021 r.**

w sprawie : **Uchwalenia "Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali "**

Na podstawie § 40 ust.1 pkt.15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r., § 7 ust.1 pkt.15 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 23 czerwca 2018 r.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. Stefana Batorego**  
**w Łęcznej**  
**P O S T A N A W I A**  
**§ 1**

Uchwalić tekst jednolity "Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali " w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą: Uchwałą nr 17/6/2018 z dnia 18 września 2018 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr 14/5/2020 z dnia 21 października 2020 r.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 4**

Uchwała podlega opublikowaniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni.

**Sekretarz**  
**Rady Nadzorczej**



Za Uchwałą: - 7 członków  
Przeciw Uchwale : - 0 członków  
Wstrzymujących: - 0 członków

**Przewodnicząca**  
**Rady Nadzorczej**



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat**  
**za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego**  
**w Łęcznej.**

**Podstawa prawna:**

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. -Prawo spółdzielcze /tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zmianami/
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465/
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018r.

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

**§ 2**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,

1<sup>1</sup> Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

4. Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.
5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów związanych ze spółdzielnią (art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

### § 3

1. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu (art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

### § 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w okresach miesięcznych, obejmujący koszty utrzymania i eksploatacji lokali w nieruchomościach w których się znajdują, w tym: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną, w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego.

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 udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
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 (art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
3. Osoby niebędące członkami spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów spółdzielni, a najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów spółdzielni, a nieruchomości.

## II. ZASADY USTALENIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### § 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - liczba osób zamieszkujących w lokalu,
  - liczba lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości,
  - udział w nieruchomości wspólnej,
  - urządzenia pomiarowe.

2. Podstawą jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.

2.1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

2.2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów, loggii. Piwnica stanowi przynależność do danego lokalu.

2.3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w

pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, w których wysokość od podłogi do sufitu

wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % całości powierzchni tego

pomieszczenia lub jego części.

2.4. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości powyżej 2,20 m zalicza się w 100%.

3. Podstawą do rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób - uwzględnia się osoby zgłoszone do zamieszkiwania w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę "1" (jeden) z wyjątkiem opłaty za wywóz śmieci po przedłożeniu dokumentu potwierdzającego stałą nieobecność mieszkańca w lokalu mieszkalnym zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej

### **§ 7**

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych wraz z częścią zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.

Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta pod urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią użytkową tego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych np. wspólny korytarz, należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

### **§ 8**

Powierzchnia garażu stanowi powierzchnię użytkową pomieszczenia garażowego.

## **III. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### **§ 9**

1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozliczane są oddzielnie i proporcjonalnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
3. Ustalone stawki mogą być w ciągu roku kalendarzowego zmienione w przypadku udokumentowanego wzrostu kosztów ( np. zmiana taryf, itp.)
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Rozróżnia się koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.

1. Kosztami zależnymi od Spółdzielni są:

- 1) opłaty na eksploatację podstawową,
- 2) odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych i użytkowych,
- 3) inne koszty ustalone przez Spółdzielnię, według stawek ustalonych uchwałą Rady Nadzorczej.

2. Kosztami niezależnymi od Spółdzielni są:

- 1) opłaty za dostawę gazu,
- 2) opłaty za dostawę wody i odbioru ścieków,
- 3) opłaty za wywóz nieczystości,
- 4) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 5) opłaty za podatek od nieruchomości ( od lokali i gruntu),
- 6) opłaty za energię elektryczną ogólnego użytku nieruchomości,
- 7) opłaty za konserwację dźwigów,
- 8) opłaty za dostawę energii ciepłej do centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- 9) inne opłaty niezależne od Spółdzielni- kredyty i odsetki bankowe przypadające na lokale mieszkalne, w których budowę sfinansowano kredytem bankowym.

## § 11

Lokale obciąża się wydatkami ponoszonymi z tytułu:

1. Kosztów eksploatacji podstawowej, obejmujących:

- 1) wynagrodzenia oraz narzuty pracowników produkcyjnych,
- 2) odpis na ZFŚS od pracowników produkcyjnych,
- 3) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
- 4) koszty materiałów bezpośrednich i przedmioty nietrawne koszty transportu związane z eksploatacją zasobów (np. środki czystości, narzędzia, piasek do piaskownicy),
- 5) koszty przeglądów przewodów wentylacyjnych, spaliniowych i dymowych oraz instalacji gazowej i elektrycznej, a także innych przeglądów wynikających z Prawa budowlanego,
- 6) prowizje bankowe dot. opłat za eksploatację i usługi na rzecz zasobów,
- 7) inne koszty (np.: administracyjne, ubezpieczenie zasobów, amortyzację, koszty BHP),
- 8) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji.
- 9) koszt energii elektrycznej dla oświetlenia terenów wspólnych.

Koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie w zł /m<sup>2</sup> zgodnie z planem finansowym spółdzielni na dany rok z podziałem na :

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) lokale użytkowe,
- 3) garaże,
- 4) lokale mieszkalne i użytkowe w najmie,
- 5) dzierżawa terenu,
- 6) parkingi,

według stawek ustalonych uchwałą przez Radę Nadzorczą. Wysokość tych odpisów ustalana jest w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej odrębnie dla każdej nieruchomości.

## **2. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i użytkowych.**

- 1) Lokale zajmowane przez członków Spółdzielni oraz najemców są obciążane kosztami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i użytkowych według stawek ustalonych uchwałą przez Radę Nadzorczą. Wysokość tych odpisów ustalana jest w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2) Lokal stanowiący wyodrębnioną własność, a właściciel nie jest członkiem Spółdzielni, jest obciążany kosztami funduszu remontowego według stawek ustalonych uchwałą przez Radę Nadzorczą ( ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ust.3).

Gospodarkę środkami funduszu na remonty określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **3. Koszty dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania i ciepłej wody.**

- 1). Koszty dostawy energii cieplnej obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami dla dostawców na podstawie faktur w danym węźle cieplnym budynku mieszkalnego w kol. Ludwin 35.
- 2). Zaliczki na dostawę energii cieplnej na c.o. ustalane są odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 3). Zaliczki na dostawę energii cieplnej na przygotowanie ciepłej wody ustalane są w ramach danego osiedla odrębnie dla każdej wymiennikowni ciepła, proporcjonalnie do m<sup>3</sup> zużytej c. w.
- 4). Szczegółowe rozliczanie kosztów i wniesionych zaliczek na poczet kosztów c. o. i c. w. reguluje odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.**

- 1).Koszt za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczany jest na rzecz dostawcy na podstawie faktury. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustalany jest dla każdej nieruchomości według wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w budynku, na podstawie którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą.

2). Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale dokonuje się:

- 1) według wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach,
- 2) dla mieszkań nieopomiarowanych ustala się miesieczny ryczałt *zuzycia* wody przypadający na 1 osobę zamieszkałą w lokalu uchwalony przez Radę Nadzorczą,
- 3). Koszt wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego zamontowanego w budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, jest rozliczany na lokale proporcjonalnie do wielkości kosztu podstawowego, obliczonego według wskazań indywidualnego licznika zamontowanego w lokalu.
- 4). Opłaty abonamentowe za wodomierze są ewidencjonowane i rozliczane w ramach danego osiedla proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

## 5. Koszty wywozu nieczystości stałych.

Koszty obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami komunalnymi na rzecz Gminy-Miasta Łęczna. Koszty związane z wywozem nieczystości stałych naliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkających w poszczególnych lokalach.

Użytkownicy lokali użytkowych dokonują opłat zgodnie z zawartymi indywidualnie umowami z usługodawcami.

## 6. Podatek od nieruchomości.

Opłacany przez Spółdzielnię podatek jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości.

- 1) podatek od powierzchni gruntu pod nieruchomością - rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu,
- 2) podatek od lokali mieszkalnych i powierzchni przynależnych (piwnice) - rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu,
- 3) podatek od lokali użytkowych i powierzchni przynależnych (piwnice) - rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu,
- 4) podatek od garaży - rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży.

## 7. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.

Opłatę za część wspólną wieczystego użytkowania gruntu ponoszą zarówno członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze, własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, właściciele lokali stanowiących odrębną własność, oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych.

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu wylicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

#### **8. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku nieruchomości.**

Koszty opłat za energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

#### **9. Koszty konserwacji dźwigów.**

Koszty obejmują wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną, remonty oraz dozór techniczny nad nimi. Koszty konserwacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwig. Rozliczenia kosztów na lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali w budynku.

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

Koszty dostawy gazu dla potrzeb gospodarczych ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku zaopatrzonego w licznik zbiorczy. Koszty zużycia gazu rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych do zamieszkiwania w poszczególnych lokalach. Koszty dostawy gazu są rozliczane przez Spółdzielnię w okresach rocznych.

### **IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

#### **§ 12**

1. Opłata miesieczna za używanie lokalu ustalona jest w drodze przemnożenia stawek kosztów przez jednostki rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ustala się ją w złotych i groszach.

2. Opłaty za używanie lokali obejmują również spłatę zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tych lokali: a) w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni dla lokali wyłączonych z pomocy budżetowej w zakresie spłat kredytów, b) w wysokości określonej odrębnymi przepisami dla lokali objętych pomocą państwa w zakresie ich spłaty.

3. Osoby korzystające z pralni uiszczają z tego tytułu opłaty według wskazań urzędzeń pomiarowych i cen obowiązujących w danym okresie.
4. Nie ustala się opłat od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni. Koszty te są odnoszone i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności, na której potrzeby są wykorzystywane.

5. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi przez Spółdzielnię, pokrywane jest przez użytkowników lokali z góry do 25 dnia miesiąca na wskazanym rachunek bankowy lub w kasie Spółdzielni.

6. Od wpłat wnoszonych z opóźnieniem lub zwłoką Spółdzielni przysługują ustawowe odsetki na zwłokę. Decyzję w sprawie odstępienia dochodzenia odsetek w części podejmuje Zarząd na wniosek członka Spółdzielni.
- Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
7. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni. O terminie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie na 14 dni wcześniej.
8. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- Zmian wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

## V. ROZLICZENIE WYNIKU Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ

### § 13

1. Rozliczenie wyniku z działalności eksploatacyjnej zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonuje się po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. (art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
- Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat niezależnych od Spółdzielni.
3. Ujemne wyniki z działalności eksploatacyjnej nieruchomości za rok poprzedni są doliczane do kosztów tej działalności następnego roku w kwotach przez nich uzyskanych.
4. Dodatnie wyniki na działalności eksploatacyjnej za rok poprzedni są przenoszone w uzyskanych kwotach na przychody działalności eksploatacyjnej roku następnego tych nieruchomości, które je uzyskały.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 14

W sprawach nieunormowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy powołane na wstępie.

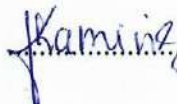
### § 15

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 17/6/2018 z dnia 18 września 2018 r., wraz z wprowadzonymi zmianami Uchwałą Nr 14/5/2020 z dnia 21 października 2020 r.

### § 16

1. Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni  
**w dniu 17 czerwca 2021 r. Uchwałą Nr 7/2/2021**

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

.....

**Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej**

.....