

# **REGULAMIN**

## **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu**

### ***Podstawa prawna:***

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537).
5. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 ze zm.).
7. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2063).
8. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70).
9. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800 ze zm.).

## SPIS TREŚCI

I.	Postanowienia ogólne.....	3
II.	Ewidencja i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, części wspólnych nieruchomości, mienia ogólnego Spółdzielni. ....	5
III.	Ustalenie opłat za używanie lokalu.....	7
IV.	Koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków.....	8
V.	Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych.....	11
VI.	Koszty energii elektrycznej.....	11
VII.	Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. ....	11
VIII.	Koszty dostawy gazu.....	12
IX.	Koszty utrzymania zbiorczych instalacji antenowych. ....	12
X.	Koszty utrzymania instalacji domofonowej.....	13
XI.	Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów.....	13
XII.	Podatek od nieruchomości. ....	14
XIII.	Koszty eksploatacji i utrzymania garaży, miejsc postojowych.....	14

## I. Postanowienia ogólne.

### § 1

1. Regulamin określa zasady ustalania kosztów i opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz dostawy i rozliczenia mediów - zwanych kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w dalszej części niniejszego regulaminu **kosztami GZM**.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali oraz niebędący członkami Spółdzielni właściciele lokali lub osoby uprawnione do spółdzielczych własnościowych praw do lokali, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na zasadach określonych niniejszym regulaminem.
3. Podstawą do rozliczeń kosztów GZM w Spółdzielni z użytkownikiem lokalu jest Statut Spółdzielni, niniejszy regulamin oraz roczny plan gospodarczy Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### § 2

1. Definicje pojęć użytych w regulaminie:

- a) **nieruchomość** – grunt zabudowany budynkiem bądź budynkami, ujęty w księdze wieczystej, wydzielony zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
- b) **części wspólne nieruchomości** – teren nieruchomości oraz części budynków – powierzchnie i elementy budowlane, instalacje, urządzenia i wyposażenie wspólnie wykorzystywane przez użytkowników, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich użytkowników,
- c) **lokal** – jest to lokal mieszkalny lub niemieszkalny, w tym garaż i hala garażowa z miejscami postojowymi, uwzględniony w uchwale podziałowej organu Spółdzielni, stanowiący jednostkę rozliczeniową kosztów GZM jako punkt zaewidencjonowany w księgowym systemie informatycznym,
- d) **zasoby** – ogół budynków, terenów i infrastruktury Spółdzielni,
- e) **mienie ogólne Spółdzielni** – wszystkie nieruchomości, grunty, budowle i inne urządzenia będące własnością Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia w uchwałach podziałowych,
- f) **miejsce postojowe** – jest to miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, którego udział w tym garażu jest równy biorąc pod uwagę powierzchnię miejsc, komunikacji i pomieszczeń służących funkcji garażu łącznie podzieloną przez ilość miejsc w tym garażu,
- g) **użytkownik** - jest to:
  - 1) **członek Spółdzielni** posiadający spółdzielcze lokatorskie, własnościowe prawo lub będący właścicielem lokalu,
  - 2) **niebędący członkiem** Spółdzielni właściciel lub osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) **najemca lokalu** - członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni,
  - 4) **osoba zajmująca lokal** bez tytułu prawnego,

- 5) **najemca pracowni twórcy** – osoba związana umową najmu wnosząca opłaty zgodnie z niniejszym regulaminem oraz opłaty wynikające z odrębnego regulaminu dla pracowni plastycznych,
  - 6) **osoby zamieszkałe w lokalu** - wszystkie osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, złożonego w Spółdzielni na piśmie lub drogą e-mail,
- h) **udziały** – w zależności od rodzaju jest to:
- 1) udział **lokalu w nieruchomości** – udział powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowych wszystkich lokali w tej nieruchomości, który wynika z uchwały podziałowej organu Spółdzielni,
  - 2) udział **lokalu w budynku** – udział powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowych wszystkich lokali w danym budynku, jest to udział określony przez Zarząd dla potrzeb rozliczeń kosztów przypadających na lokal w wewnętrznych kosztach budynku,
  - 3) udział **budynku w nieruchomości** – udział powierzchni użytkowej lokali w budynku w stosunku do powierzchni użytkowych wszystkich lokali w nieruchomości, jest to udział określony przez Zarząd dla potrzeb rozliczeń kosztów budynku w kosztach nieruchomości,
  - 4) udział **nieruchomości w zasobach spółdzielni** – udział powierzchni użytkowych wszystkich lokali w danej nieruchomości w powierzchniach użytkowych wszystkich nieruchomości zasobów Spółdzielni, jest to udział w kosztach zasobów Spółdzielni, określony przez Zarząd, przypadający na daną nieruchomość,
- i) **dostawca** – przedsiębiorstwo, z którym zawarta została umowa na dostawę mediów oraz innych usług,
- j) rodzaje powierzchni na potrzeby rozliczeń kosztów GZM:
- 1) **powierzchnia użytkowa** – jest to powierzchnia lokalu zapisana w prawomocnej uchwale podjętej na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,
  - 2) **powierzchnia przeliczeniowa** – jest to suma powierzchni sprzątanego budynku i jego otoczenia, skorygowanych wskaźnikiem pracochłonności i częstotliwości wykonywanych czynności, niezbędna dla rozliczenia kosztów pracy gospodarzy budynków, zestawienie powierzchni zatwierdza, a w razie potrzeby koryguje, Zarząd Spółdzielni,
- k) **okres rozliczeniowy** – rok kalendarzowy, w którym następuje rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- l) **opłata** – należność użytkownika obowiązującego uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, nieruchomości wspólnych, mienia ogólnego Spółdzielni określona planem gospodarczym Spółdzielni, wnoszona co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca,
- m) **zaliczka** – kwota na poczet dostawy mediów, wpłacana co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca, rozliczana z użytkownikiem,
- n) **remont** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
- o) **konserwacja** – wykonywanie robót, nie zaliczanych do remontów, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,

- p) **plan gospodarczy nieruchomości** – jest to budżet nieruchomości, czyli roczny plan wpływów i wydatków, przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości i udziałem w utrzymaniu zasobów Spółdzielni,
- q) **plan gospodarczy Spółdzielni** – uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny plan przychodów i kosztów, wpływów i wydatków Spółdzielni, opracowany na podstawie planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości, stanowiący podstawę do ustalania wysokości opłat i zaliczek za używanie lokali.

## **II. Ewidencja i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, części wspólnych nieruchomości, mienia ogólnego Spółdzielni.**

### § 3

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale użytkowników, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. W przypadku gdy nie jest możliwe bezpośrednie ustalenie kosztów poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali w tych nieruchomościach, a w ramach nieruchomości na poszczególne lokale według ich udziału w części wspólnej nieruchomości.
3. Na koszty eksploatacji i utrzymania lokali składają się niżej wymienione elementy:
  - a) koszty dostawy mediów – zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, gazu,
  - b) koszty utrzymania zbiorczych instalacji antenowych,
  - c) koszty utrzymania instalacji domofonowej,
  - d) koszty podatku od nieruchomości,
  - e) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, rozliczanych według udziałów z uchwał podziałowych, składają się:
  - a) koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
  - b) koszty energii elektrycznej części wspólnych,
  - c) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów,
  - d) koszty podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntu,
  - e) koszty utrzymania czystości, konserwacji zieleni, odśnieżania,
  - f) koszty konserwacji części wspólnych, pogotowia technicznego,
  - g) koszty przeglądów, obowiązkowych badań technicznych,
  - h) koszty dezynfekcji, deratyzacji,
  - i) koszty konserwacji szlabanów,
  - j) koszty serwisu węzłów cieplnych,

- k) koszty dostawy do budynku zimnej wody i odprowadzania ścieków, wynikające z różnicy wskazań wodomierza głównego z sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach,
  - l) koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - m) amortyzacja środków trwałych,
  - n) koszty ubezpieczenia,
  - o) koszty innych usług stanowiących koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.
5. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, jak i zasady wykorzystania tego funduszu ujęte są „Regulaminie funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu”.
6. Na koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni, dzielonego na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali w tych nieruchomościach, a w ramach nieruchomości na poszczególne lokale według ich udziału w części wspólnej nieruchomości, składają się:
- a) koszty utrzymania biur w budynku Zarządu, pomieszczeń dla grupy konserwatorów, magazynu,
  - b) koszty administracyjne,
  - c) koszty obsługi informatycznej, prawnej,
  - d) koszty wynagrodzeń osobowych, bezosobowych, narzutów na płace,
  - e) koszty ponoszone na funkcjonowanie organów Spółdzielni (Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd, Rady Osiedla),
  - f) koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
  - g) koszty energii elektrycznej,
  - h) koszty podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntu,
  - i) koszty utrzymania czystości, konserwacji zieleni, odśnieżania,
  - j) koszty konserwacji, pogotowia technicznego,
  - k) koszty przeglądów, obowiązkowych badań technicznych,
  - l) koszty dezynfekcji, deratyzacji,
  - m) amortyzacja środków trwałych,
  - n) koszty innych usług stanowiących koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni.
7. Koszty lokali użytkowych oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a obciążają koszty działalności gospodarczej.
8. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz sposób ich rozliczania zawarte są w Regulaminie ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ ORAZ SPOSOBU ICH ROZLICZANIA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOJEWODZIANKA”.

### III. Ustalenie opłat za używanie lokalu.

#### § 4

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości finansowane są opłatami, zaliczkami pobieranymi od użytkowników lokali oraz innymi przychodami Spółdzielni. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.
3. 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 ust. 6.
4. 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.
5. 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 ust. 6.
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 przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w zawartych umowach.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 2-5, 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.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 2-5, wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.
11. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

12. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 2-5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, ciepła, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 2-5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
15. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalane w planie gospodarczym Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
16. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość ponoszonych kosztów oraz wynikającą z tego tytułu wysokość opłat, na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza dokonuje analizy korekty planu gospodarczego Spółdzielni oraz korekty wymiaru opłat i zaliczek.

#### § 5

Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w odniesieniu do zapłaconych ze zwłoką opłat za używanie lokali stanowiących zasób mieszkaniowy.

#### § 6

Każdy użytkownik otrzymuje na początku roku kalendarzowego, wydruk kartoteki opłat za używanie lokalu za rok poprzedni w formie papierowej lub jako dokument PDF wyemitowany w module e-BOK.

### **IV. Koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków.**

#### § 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości, w taki sposób, żeby pokryte były pełne koszty poniesione przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy.
2. Dostarczona do nieruchomości woda przeznaczona jest dla potrzeb lokali oraz dla punktów czerpalnych zainstalowanych w częściach wspólnych.
3. Przyjmuje się, że ilość ilości odprowadzonych ścieków jest równa ilości zużytej wody.

#### § 8

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków naliczane są w oparciu o wskazania poboru wody w m<sup>3</sup> wg wodomierza głównego zainstalowanego na każdym przyłączy wodociągowym do budynku oraz w oparciu o dane z faktur dostawcy, wystawionych na podstawie aktualnie obowiązujących cen i stawek opłat.
2. Podstawą do ustalenia kosztów i rozliczenia dostarczonej do nieruchomości wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy użytkownikami, są wskazania zużycia wody w m<sup>3</sup> wg wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalu i na każdym punkcie czerpalnym poboru wody oraz dane z faktur dostawcy, wystawionych na podstawie aktualnie obowiązujących cen i stawek opłat.



3. Odczyt wodomierza dokonywany jest z dokładnością do 0,001 m<sup>3</sup>.
4. Odczyty wskazań wodomierzy z nakładką radiową dokonywane są bez konieczności wchodzenia do lokalu. W przypadku braku sygnału z nakładki radiowej bądź stwierdzenia jej nieprawidłowej pracy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu kontroli wodomierzy.
5. Zużycie wody w lokalu rozlicza się jako sumę wskazań wodomierza wody zimnej i wody do podgrzania wg wskazania wodomierza wody ciepłej.
6. Użytkownik ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, legalizacji, konserwacji lub sprawdzenia wodomierza oraz w celu dokonania odczytu wskazań wodomierzy bez nakładki radiowej
7. W przypadku, gdy okres ważności legalizacji wodomierza przekroczył 5 lat, licząc od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana, a użytkownik nie udostępnia lokalu w celu wymiany wodomierza, Zarząd ustala ilość pobranej wody w tym lokalu w formie ryczałtu.
8. Ryczałt naliczany jest na podstawie decyzji Zarządu i wynosi 18 m<sup>3</sup>/ osobę / miesiąc za zużycie wody zimnej i 3 m<sup>3</sup> / osobę / miesiąc za zużycie wody ciepłej.

## § 9

1. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu niesprawności wodomierza, niezawinionej przez użytkownika, Spółdzielnia przekazuje urządzenie do ponownej legalizacji i ustala zużycie wody w wysokości średniego zużycia na tym wodomierzu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku kwestionowania przez użytkownika prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na pisemny wniosek i koszt użytkownika przeprowadzenie ekspertyzy technicznej wodomierza, po uprzedniej analizie poborów wody, potwierdzającej drastyczne odstępstwo od poboru wody w lokalu w poprzednich okresach rozliczeniowych. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wodomierza stanowi podstawę do korekty naliczeń w oparciu o uśredniony pobór z 12 miesięcy poprzedzających wystąpienie usterki oraz przejęcie kosztów ekspertyzy przez Spółdzielnię.
3. W przypadku stwierdzenia zerwania plomb lub ingerencji w instalację wspólną SM „Wojewodzianka” nalicza się opłatę ryczałtową zgodnie z punktem § 8 ust. 8.
4. W przypadku zaistnienia sytuacji gdy urządzenie (bateria termostatyczna) w instalacji wewnętrznej w lokalu zakłóca pracę wodomierza:
  - a) ustala się opłatę ryczałtową zgodnie z punktem § 8 ust. 8 za okres w którym stwierdzono nieprawidłowość;
  - b) zobowiązuje się Lokatora/Właściciela do zamontowania zaworu zwrotnego za wodomierzem, na koszt Lokatora.

## § 10

1. Różnicę powstałą pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a ilością zużycia wody w lokalach, wynikającą z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonych szacunków w poszczególnych lokalach rozlicza się obciążając koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości.
2. Woda zużywana na eksploatację i utrzymanie części wspólnych, tj. mycie klatek schodowych, podlewanie terenów zielonych itp. obciąża koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości i rozliczana jest wg udziału lokalu w nieruchomości.

3. Stawka opłaty abonamentowej za wodę i ścieki uiszczana do dostawcy na podstawie aktualnie obowiązujących cen i stawek opłat obciąża koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

#### § 11

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są z użytkownikiem dwukrotnie w roku kalendarzowym oraz każdorazowo z chwilą zmiany cen dostawcy.
2. Na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków do lokalu, ustalana jest dla użytkownika zaliczka, w oparciu o koszt wody zużytej w poprzednim okresie rozliczeniowym, podzielony przez ilość miesięcy tego okresu. Nadwyżka wpłat w rozliczonym okresie jest uznana na poczet przyszłych opłat, natomiast niedobór jest doliczony do opłaty w pierwszym miesiącu nowego okresu rozliczeniowego.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen dostawy wody i odprowadzania ścieków, koszt ich zużycia rozlicza się według średniej dzieląc zużycie wykazane na wodomierzu indywidualnym proporcjonalnie do liczby dni w poszczególnych okresach rozliczeniowych. Ilość zużytej wody mnoży się przez cenę obowiązującą w każdym okresie.
4. Wzrost stawki za zużycie wody i odprowadzanie ścieków według nowej taryfy dostawcy uchwalany jest tylko przez Zarząd jako opłata niezależna od Spółdzielni.

#### § 12

1. Koszt i odpowiedzialność za stan techniczny wodomierzy głównych w budynku, w tym ich legalizację, obciąża dostawcę, natomiast utrzymanie wodomierzy indywidualnych obciąża użytkowników, którzy wnoszą na ten cel opłatę ustaloną przez Zarząd i zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, tzw. „opłatę za wymianę i legalizację wodomierzy”.
2. Koszty legalizacji wodomierzy rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości zainstalowanych wodomierzy w lokalu.
3. W celu ujednoczenia zasad rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków, wodomierze muszą posiadać aktualną legalizację, atest Polskiego Komitetu Miar i Jakości, określony przez Spółdzielnię typ i rodzaj, dlatego w ramach wnoszonej opłaty, o której mowa w ust.1, wymiany lub legalizacji może dokonać jedynie firma lub konserwator wyznaczony przez Spółdzielnię.
4. Trwałe zabudowanie przez użytkownika szachtu instalacyjnego uniemożliwiające montaż wodomierzy, jak również dostęp do przyłączy wewnętrznych instalacji z pionami, zobowiązuje użytkownika do przywrócenia swobodnego dostępu na jego koszt.

#### § 13

1. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego osobie trzeciej lub zdania do Spółdzielni, użytkownik zdający dokonuje odczytu stanu liczników uzyskując potwierdzenie pisemne ze strony użytkownika przyjmującego lokal, a następnie zgłasza ten fakt niezwłocznie Spółdzielni i rozlicza się ze zużycia wody na dzień przekazania lokalu.
2. Zaliczkę za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkownika obejmującego lokal ustala Spółdzielnia.
3. W przypadku zbycia lokalu bez wiedzy Spółdzielni, wszelkie skutki rozliczeń przyjmuje użytkownik przejmujący lokal.

## **V. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych.**

### § 14

1. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni trwałej szczelnej i nieuszczelnej znajdującej się w tej nieruchomości, biorąc pod uwagę wielkość średniorocznego opadu atmosferycznego w bieżącym okresie rozliczeniowym, którą wskazuje: Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej.
2. Obciążenie poszczególnych lokali opłatami za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych dokonywane jest według udziału powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości wspólnej.
3. Wzrost stawki za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według nowej taryfy dostawcy uchwalany jest tylko przez Zarząd jako opłata niezależna od Spółdzielni.

## **VI. Koszty energii elektrycznej.**

### § 15

1. Koszty dostawy energii elektrycznej do lokalu użytkownik pokrywa w ramach indywidualnej umowy z dostawcą.
2. Koszty energii elektrycznej części wspólnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości lub budynku, w przypadku nieruchomości zawierających budynki z dźwigami jak i bez dźwigów.
3. Poszczególne lokale obciążane są kosztami energii elektrycznej części wspólnych według udziału powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości wspólnej.
4. Użytkownicy miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych z wydzieloną księgą wieczystą obciążani są kosztami energii elektrycznej zużytej w garażu według udziału w tym garażu.
5. Użytkownicy garaży wyposażonych w podliczniki energii elektrycznej obciążani są kosztami zużycia energii elektrycznej wg wskazań tych podliczników.
6. Energia elektryczna zużyta na potrzeby zasilania hydroforni obsługującej kilka budynków rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych budynkach.
7. Wzrost stawki za zużycie energii elektrycznej według nowej taryfy dostawcy uchwalany jest tylko przez Zarząd jako opłata niezależna od Spółdzielni.

## **VII. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.**

### § 16

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi obejmują opłaty uiszczane przez Spółdzielnię do Gminy Wrocław z tytułu wywozu tych odpadów.
2. Opłaty wynikają z danych zawartych w oświadczeniach składanych do Spółdzielni przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz aktualnie obowiązujących przepisów zatwierdzonych uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia.
3. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy stanowi iloczyn liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Opłata ulega obniżeniu o 40%

w przypadku, gdy wysokość opłaty przypadającej na rodzinę wielodzietną zamieszkującą w lokalu, o której mowa w Ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744 ze zm.), przekracza kwotę 164,96 zł (zwolnienie dotyczy części opłaty obliczonej od członków rodziny wielodzietnej).

4. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Niezależnie od opłat wnoszonych do Gminy Wrocław, w sytuacjach tego wymagających, Spółdzielnia może obciążyć użytkowników dodatkowymi kosztami wywozu głównie odpadów wielkogabarytowych w oparciu o faktury usługodawców. Rozliczenie następuje wówczas według udziału powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości wspólnej i obciąża koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w której znajduje się lokal.
6. Wzrost opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi według nowej uchwały Rady Miejskiej Wrocławia uchwalany jest tylko przez Zarząd jako opłata niezależna od Spółdzielni.

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

#### § 17

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, koszty dostawy gazu ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdego z budynków i określone w oparciu o dane i ceny wg faktur dostawcy.
2. Na pokrycie kosztów dostawy gazu do budynku, w ramach planu gospodarczego, Zarząd ustala, a Rada Nadzorcza zatwierdza miesięczne opłaty w zł/lokal. Wzrost stawki za zużycie gazu według nowej taryfy dostawcy uchwalany jest tylko przez Zarząd jako opłata niezależna od Spółdzielni.
3. Rozliczenie z użytkownikiem wpłaconych zaliczek na dostawę gazu do budynku przypadających na jego lokal, następuje w terminie do 31 maja następnego roku po okresie rozliczeniowym. Nadpłaty wynikające z rozliczenia uznane są na poczet przyszłych zobowiązań użytkownika, niedopłaty - Spółdzielnia uwzględnia w należnych opłatach, które użytkownik zobowiązany jest uzupełnić.

### **IX. Koszty utrzymania zbiorczych instalacji antenowych.**

#### § 18

1. Koszty utrzymania zbiorczych instalacji RTV są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Na koszt eksploatacji i utrzymania instalacji RTV składają się koszty konserwacji, przeglądów i remontu instalacji i urządzeń systemu.
3. Za zniszczenie instalacji w lokalach Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
4. Zarząd w ramach planu gospodarczego ustala, a Rada Nadzorcza zatwierdza dla lokali miesięczną stawkę opłat w zł/lokal, wynikającą z globalnych kosztów utrzymania zbiorczych instalacji RTV.
5. Użytkownicy posiadający ważne umowy podpisane z operatorem telewizji kablowej o dostarczenie sygnału RTV do lokalu mogą być zwolnieni z opłat za utrzymywanie instalacji RTV. Zwolnienie z opłat możliwe jest po złożeniu w Spółdzielni stosownego oświadczenia o zaniechaniu korzystania z sygnałów RTV oferowanych przez Spółdzielnię i okazaniu podpisanej umowy o korzystanie z pakietów komercyjnych. Koszt ponownego podłączenia do instalacji w Spółdzielni ponosi użytkownik lokalu. W przypadku rezygnacji przez użytkownika

z korzystania z instalacji RTV na podstawie posiadanej odrębnej umowy z operatorem komercyjnym, w sytuacji zgłoszenia do Spółdzielni usterek związanych z korzystaniem z instalacji RTV Użytkownicy zostaną automatycznie obciążeni opłatą za utrzymywanie instalacji RTV, bez ponownej możliwości rezygnacji z niej pomimo posiadanej odrębnej umowy z operatorami komercyjnymi.

## **X. Koszty utrzymania instalacji domofonowej.**

### § 19

1. Koszty utrzymania instalacji domofonowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Na koszt eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej składają się koszty konserwacji, przeglądów i remontu instalacji i urządzeń systemu.
3. Za zniszczenie instalacji w lokalach Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
4. Zarząd w ramach planu gospodarczego ustala, a Rada Nadzorcza zatwierdza, dla lokali mieszkalnych i pracowni twórcy miesięczną stawkę opłat w zł/lokal, wynikającą z globalnych kosztów utrzymania instalacji domofonowej.
5. Rozliczenie kosztów utrzymania instalacji domofonowej w nieruchomości dokonuje się na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji.

## **XI. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów.**

### § 20

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów składają się następujące wydatki:
  - a) koszty konserwacji i bieżących napraw,
  - b) koszty pogotowia dźwigowego,
  - c) koszty abonamentów za numer alarmowy zlokalizowany w kabinie dźwigu,
  - d) opłaty za dozór i przeglądy techniczne, koszty ekspertyz i innych badań,
  - e) koszty ubezpieczenia dźwigu,
  - f) odpis na fundusz remontowy dźwigów.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w te urządzenia.
3. Koszty remontów rozliczane są w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy danej nieruchomości.
  - 3.1 Zarząd w ramach planu gospodarczego nieruchomości ustala, a Rada Nadzorcza zatwierdza, wynikającą z globalnych kosztów utrzymania dźwigu w budynku, miesięczną stawkę opłat w zł/lokal w danym budynku.
  - 3.2 Jeżeli w budynku znajdują się mieszkania z prawem odrębnej własności i suma powierzchni użytkowej tych mieszkań stanowi więcej niż 50% ogółu powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań w budynku, Rada Nadzorcza może na wniosek członków oraz osób bez członkostwa posiadających udziały stanowiących więcej niż 50% ogółu udziałów w danym budynku postanowić o zmianie sposobu kalkulacji opłaty za utrzymanie dźwigu - biorąc pod uwagę ilość zamieszkujących osób lub powierzchnię użytkową mieszkań.
4. Opłata ustalana jest przy założeniu, że:

- a) użytkownicy pierwszej kondygnacji, liczonej od poziomu startu dźwigu, zwolnieni są z opłat za korzystanie z dźwigu,
- b) lokatorzy drugiej kondygnacji, liczonej od poziomu startu dźwigu, wnoszą opłaty w wysokości 50%,
- c) lokatorzy od trzeciej kondygnacji, liczonej od poziomu startu dźwigu, wnoszą opłaty w wysokości 100%.

## **XII. Podatek od nieruchomości.**

### § 21

1. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na lokale.
2. Obciążenie poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonywane jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych wykazanych w uchwale podziałowej oraz powierzchni części wspólnych wyliczonych według udziału lokalu w nieruchomości wspólnej.
3. Wysokość podatku od nieruchomości określana jest uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia. Jej zmiana uchwalana jest decyzją Zarządu jako opłata niezależna od Spółdzielni.
4. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza, a lokal nie zachowuje funkcji mieszkalnej i użytkownik lokalu poinformuje o tym fakcie Spółdzielnię składając stosowne oświadczenie, następuje wzrost stawki podatku od nieruchomości obciążającej tylko ten lokal.
5. Podatek od nieruchomości od lokali stanowiących odrębną własność uiszczany jest przez właścicieli bezpośrednio do Gminy Wrocław od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wyodrębniono własność lokalu.


## **XIII. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży, miejsc postojowych.**


### § 22

1. Koszty utrzymania i eksploatacji garaży, miejsc postojowych odnoszą się do:
  - a) kosztów utrzymania i eksploatacji lokali garażowych, w zakresie dostawy mediów na zasadach niniejszego regulaminu - energii elektrycznej i ciepłej, zimnej wody i odprowadzania ścieków, w przypadku wyposażenia w takie instalacje oraz opłat za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.
  - b) odpisu na fundusz remontowy garaży, miejsc postojowych na zasadach określonych w „Regulaminie funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu”.
  - c) partycypacji w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości, na której są zlokalizowane oraz budynku – w odniesieniu do garaży wbudowanych, odpowiednio wg ich udziału powierzchni użytkowej w nieruchomości, w budynku
  - d) opłat za monitoring, jeżeli w garażach są zamontowane indywidualne centralne alarmowe; miesięczna stawka opłat zł/garaż kalkulowana jest na podstawie poniesionych kosztów.
2. Zarząd w ramach planu gospodarczego nieruchomości ustala, a Rada Nadzorcza zatwierdza, stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania garaży, miejsc postojowych, jak również zaliczki na dostawę mediów.

§ 23

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27.04.2023 r. i wchodzi w życie z dniem 01.05.2023 r.

*Sekretarz*  
*Rady Nadzorczej*  
  
*Grażyna Jakubiec*

*Przewodniczący*  
*Rady Nadzorczej*  
  
*Stefan Brachmański*

