

# REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

	Numer	Data
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	R.N. 04/05/2022	11-05-2022r.
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej		

## Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021.648. t.j.)
2. Art. 4 Ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2021.1208. t.j.)
3. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.172. t.j.).
4. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.1899.t.j.)
5. Statut Spółdzielni (§87-99)

Na podstawie Statutu Spółdzielni, w związku z art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłaty za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez: członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego –po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zwanych dalej jako „użytkownik lokalu”. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali



mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc parkingowych, terenów zielonych, placów zabaw oraz dróg wewnątrzsiedlowych i chodników.

## § 2

Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych związanych z:

- 1) Eksploatacją i utrzymaniem lokali,
- 2) Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
- 3) Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 4) Utrzymaniem terenów zielonych i małej architektury,
- 5) Utrzymaniem urządzeń technicznych,
- 6) W zobowiązaniach Spółdzielni wynikających z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości jego lokalu.

## § 3

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) Eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach Zarządu tych nieruchomości,
- 3) Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
- 4) Zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów i pożyczek na realizację inwestycji i modernizację, remonty proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokalu.

## § 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu Cywilnego.

## § 5



1. Podział nadwyżki bilansowej lub sposób pokrycia strat uchwała Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni:
  - a) Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym właścicieli praw do lokali.
  - b) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lub przeznacza się na zasilenie funduszu remontowego tej nieruchomości, a części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich powierzchni lub udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Wszyscy użytkownicy lokali są zobowiązani pokrywać oprócz opłat wymienionych w § 2,3,4 także koszty świadczeń kalkulowanych i rozliczanych przez Spółdzielnię w oparciu o postanowienia niniejszego regulaminu, innych regulaminów Spółdzielni oraz przepisów prawa.

## **II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### § 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu
  - mieszkanie, lokal użytkowy, garaż, miejsce parkingowe
  - jednostki pomiarowe (wg zainstalowanych urządzeń pomiarowych)
  - inne jednostki
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokalu(m2) stosuje się następujące zasady:
  - a) Do powierzchni użytkowej *lokalu mieszkalnego wlicza się* powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym jak:
    - pokoje
    - kuchnia
    - przedpokoje
    - łazienki
    - ubikacje
    - powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.,



- b) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się:
- powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
  - jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm, to do tej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
  - powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
- c) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie przedpokoje, łazienki korytarze, toalety, spiżarnie, alkowy antresole, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże piwnice, powierzchnię zajęta przez meble wbudowane komórki itp.
- d) Do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się :
- strychów, balkonów loggii i pawlaczy,
  - powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
- powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali jak np. wspólny korytarz

3. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji zgodnie z normą PN-70 B-02365

#### § 7

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali całej spółdzielni.

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

#### § 8

**Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:**

- 1) Koszty eksploatacji podstawowej
- 2) Odpisy na fundusz remontowy
- 3) Koszty centralnego ogrzewania
- 4) Koszty podgrzania wody
- 5) Koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków
- 6) Koszty wywozu nieczystości
- 7) Koszty utrzymania czystości



- 8) Koszty napraw bieżących i konserwacji
- 9) Koszty pogotowia lokatorskiego
- 10) Koszty legalizacji i wymiany wodomierzy
- 11) Koszty ochrony- monitoringu
- 12) Koszty podatku od nieruchomości i gruntowego
- 13) Koszty dzierżawy ciepłomierzy
- 14) Koszty ubezpieczenia
- 15) Opłata za wodę niezbilansowaną
- 16) Inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię

## § 9

### **1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:**

- 1) Koszty wynagrodzenia i ubezpieczeń społecznych pracowników spółdzielni oraz członków Rady Nadzorczej
- 2) Koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, węzeł cieplny) oraz energii urządzeń w biurze spółdzielni
- 3) Koszty utrzymania terenów zielonych i małej architektury
- 4) Koszty zużycia materiałów i urządzeń biurowych i eksploatacyjnych biura Spółdzielni
- 5) Opłaty prowizji bankowej dotyczących opłat za eksploatację i usługi na rzecz zasobów
- 6) Amortyzację
- 7) Koszty nabycia oraz bieżących napraw i konserwacji sprzętu komputerowego
- 8) Koszty BHP (szkolenia badania kontrolne lekarskie)
- 9) Koszty ogólne Spółdzielni obciążające eksploatację, związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi biura Spółdzielni
- 10) Nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych
- 11) Inne koszty

Kosztami eksploatacji są wszystkie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię poza wydatkami związanymi z innymi składnikami obciążeń lokatorów wymienionymi w dalszej części niniejszego regulaminu. Spółdzielnia obciąża głównych lokatorów płatnościami związanymi z eksploatacją stosując stawkę od metra kwadratowego zajmowanej powierzchni lokalu. Stawka może zostać ustalona w różnej wysokości dla poszczególnej nieruchomości. Wysokość stawki eksploatacyjnej uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody i koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z tym, że uchwałą Rady Nadzorczej przychody z eksploatacji mogą zasilić przychody innych



składników obciążeń lokatorów, po uchwaleniu tego przez Walne Zgromadzenie. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość zmiany przez Radę Nadzorczą stawki eksploatacji częściej niż 1 raz na rok.

## § 10

### 2.Odpisy na fundusz remontowy

1. Odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych
2. Odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych
3. Odpis na fundusz remontowy od garaży
4. Odpis na fundusz remontowy od miejsc parkingowych

Kosztami funduszu remontowego są wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na remonty zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu na dany okres wg „Planu remontów” lub na remonty wykonane za zgodą Rady Nadzorczej poza „Planem remontów”. Spółdzielnia obciąża głównych lokatorów płatnościami związanymi z funduszem remontowym stosując stawkę od metra kwadratowego zajmowanej powierzchni lokalu dla poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawki funduszu remontowego uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Różnica między kosztami a przychodami Spółdzielni tytułem funduszu remontowego w danym roku zwiększa odpowiednio przychody i koszty funduszu remontowego w roku następnym. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość zmiany przez Radę Nadzorczą stawki funduszu remontowego częściej niż raz na rok. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o przeniesieniu środków pieniężnych z funduszu remontowego w całości lub części na określony fundusz celowy lub odwrotnie.

## § 11

### 3.Koszty centralnego ogrzewania

Kosztami centralnego ogrzewania są płatności dokonywane przez Spółdzielnię dla firm dostarczających do spółdzielni ciepło służące do jego wytworzenia na podstawie faktur dostawcy oraz koszty:

- rozliczenia ciepła,
- związane z wymianą zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i ciepłomierzy,
- związane z modernizacją i obsługą węzłów cieplnych,
- związanych z obsługą systemu pomiarowego.

Obciążenia głównych lokatorów za centralne ogrzewanie dokonuje Zarząd poprzez wyliczenie zaliczek na bazie kosztu centralnego ogrzewania w poprzednim sezonie grzewczym.



Rozliczenie i ustalenie nowych zaliczek, realizowane jest jeden raz w roku, za sezon trwający od 01-05 do 30-04, w terminie 3 miesięcy od daty zakończenia sezonu grzewczego.

Rozliczenie zaliczek na potrzeby pokrycia kosztów centralnego ogrzewania polegające na zbilansowaniu wysokości zaliczki z jego kosztami rzeczywistymi dokonuje specjalistyczna firma oddzielnie dla każdej nieruchomości na podstawie REGULAMINU ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁA I CIEPŁEJ WODY UŻTKOWEJ.

Obciążenie danego głównego lokatora kosztami wymiany zaworu termostatycznego lub podzielnika kosztów ciepła odbywa się wg zasady pokrywania przez danego głównego lokatora kosztów poniesionych przez Spółdzielnię lub bezpośrednio zapłaty dla firmy prowadzącej przedmiotowe prace. W przypadku zmiany użytkownika lokalu następcą przejmuje rozliczenia za cały okres rozliczeniowy, jeżeli inna zasada nie zostanie pisemnie uzgodniona ze Spółdzielnią.

## § 12

### **4. Koszty podgrzania wody**

Kosztami podgrzania wody użytkowej są płatności dokonywane przez Spółdzielnię dla firm dostarczających do spółdzielni ciepło służące do podgrzania na podstawie faktur dostawcy.

Koszty podgrzania wody dzielone są przez Zarząd na koszty stałe i zmienne zgodnie z REGULAMINEM ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁA I CIEPŁEJ WODY UŻTKOWEJ.

Spółdzielnia obciąża głównych lokatorów płatnościami związanymi z kosztami stałymi podgrzania wody w odrębnej pozycji stawki czynszowej rozliczając je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

Spółdzielnia obciąża głównych lokatorów płatnościami związanymi z kosztami zmiennymi podgrzania wody stosując stawkę za 1m<sup>3</sup> zużytej ciepłej wody. Obciążenia głównych lokatorów kosztami zmiennymi podgrzania wody dokonuje Zarząd poprzez wyliczenie na rok następny zaliczek na bazie rzeczywistego zmiennego kosztu podgrzania wody w danym lokalu w poprzednich okresach. Rozliczenie się Spółdzielni z danym głównym lokatorem realizowane jest poprzez dwukrotne rozliczenie pobieranych od niego zaliczek polegające na zbilansowaniu wysokości zaliczki z iloczynem wskazania indywidualnego wodomierza wody ciepłej i ustalonej stawki za jej podgrzanie. Stawka podgrzania 1m<sup>3</sup> zużytej ciepłej wody w danym węźle jest ilorazem ustalonych kosztów zmiennych



podgrzania wody wynikających z faktur za rozliczany okres i sumy wskazań wszystkich indywidualnych wodomierzy ciepłej wody w tej nieruchomości.

Koszty stałe składają się z: kosztów stałych z faktury firmy dostarczającej ciepło dotyczących podgrzania wody, kosztów rozliczenia wody i kosztów związanych ze stałą cyrkulacją wody ciepłej. Koszty stałe nie podlegają rozliczeniu.

Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu podgrzania wody rozliczana jest indywidualnie z każdym z głównych lokatorów w rocznym rozliczeniu ciepła wg REGULAMINU ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁA I CIEPŁEJ WODY UŻTKOWEJ.

## § 13

### 5. Koszty zimnej wody

Kosztami wody są płatności dokonywane przez Spółdzielnię dla firm dostarczających do Spółdzielni wodę. Koszty związane z wymianą wodomierzy a także koszty związane z wymianą głównych zaworów odcinających dany lokal pokrywa Spółdzielnia.

Spółdzielnia obciąża głównych lokatorów płatnościami związanymi ze zużyciem wody stosując stawkę urzędowa za m<sup>3</sup> zużytej wody. Obciążenia głównych lokatorów za zużycie wody dokonuje Zarząd poprzez wyliczenie na koniec roku zaliczek na rok następny, na bazie rzeczywistego kosztu w danym lokalu w poprzednich okresach.

Rozliczenie się Spółdzielni z danym głównym lokatorem realizowane jest poprzez półroczne rozliczenie pobieranych przez niego zaliczek polegające na zbilansowaniu wysokości półrocznej zaliczki z kosztami rzeczywistymi zużycia wody. Koszty te są iloczynem ilości m<sup>3</sup> zużytej wody zgodnej z sumą wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej i zimnej wody i jej ceny urzędowej za 1m<sup>3</sup>.

Dopuszczalna jest zmiana wysokości zaliczek częściej niż raz na rok w przypadku zmiany cen urzędowych wody, na uzasadniony wniosek głównego lokatora oraz dużych dysproporcji pomiędzy wysokością wyliczonej zaliczki a bieżącymi kosztami rzeczywistymi danego głównego lokatora.

Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu zużycia wody zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w danym roku i jest rozliczana w pozycji opłat jako woda niezbilansowana w kolejnym roku kalendarzowym.

W przypadku uszkodzenia wodomierza lub notorycznego utrudniania administracji spółdzielni jego skontrolowania, ustala się ryczałt miesięczny w wysokości 7 m<sup>3</sup> wody zimnej i 3 m<sup>3</sup> wody ciepłej na osobę przebywającą w lokalu.





§ 14

## 6. Koszty wywozu nieczystości

Kosztami wywozu nieczystości są płatności podatkowe dokonywane przez Spółdzielnię do Urzędu Miasta na zasadach ustalonych w odpowiedniej uchwale Gminy Miasta Szczecin.

Spółdzielnia obciąża głównych lokatorów płatnościami związanymi z wywozem śmieci. Wysokość stawki dla poszczególnych lokali ustala Zarząd w oparciu o złożoną deklarację podatkową roczną, wg poniższych zasad:

- stawkę dla lokali mieszkalnych od lokalu lub od m<sup>3</sup> zużytej wody, jednakową dla nieruchomości podłączonych do wodomierza centralnego.

-stawkę dla lokali użytkowych od m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub od m<sup>3</sup> zużytej wody.

Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu wywozu śmieci zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku.

§ 15

## 7.Podatek od nieruchomości i gruntowy

Kosztami podatku od nieruchomości i gruntu są płatności dokonywane przez Spółdzielnię dla urzędów. Spółdzielnia obciąża głównych lokatorów płatnościami związanymi z w/w podatkiem stosując stawkę od metra kwadratowego powierzchni wszystkich lokali w poszczególnych nieruchomościach.

Wysokość stawki podatku ustala Zarząd po uzyskaniu informacji o wysokości przedmiotowego podatku z Urzędu Miasta.

Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu podatku od nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku.

§ 16

## 8.Koszty sprzątnia

Kosztami sprzątnia są koszty poniesione za faktury z firmą świadczącą usługi sprzątnia. Spółdzielnia obciąża głównych lokatorów płatnościami związanymi ze sprzątniem lokali i terenów przyległych ustalając stawkę wyliczoną na podstawie rocznych faktur wystawionych



przez dostawcę usługi.

stosując: - opłatę – jednakową stawkę dla lokali mieszkalnych liczoną od lokalu.

- opłatę – jednakową stawkę dla wszystkich lokali użytkowych liczoną od m<sup>2</sup> lokalu

- opłatę – jednakową stawkę dla wszystkich garaży liczoną od m<sup>2</sup> garażu

Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu usługi sprzątnania zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku.

## § 17

### 9. Koszty ubezpieczeń rzeczowych

Kosztami ubezpieczeń są koszty poniesione na ubezpieczenia budynków od zdarzeń losowych. Spółdzielnia obciąża głównych lokatorów płatnościami związanymi z ubezpieczeniem ustalając stawkę w oparciu o warunki finansowe podpisanych polis rocznych z firmą ubezpieczeniową.

Stawką ubezpieczenia obciążane są: lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże w jednakowej wysokości. Stawka naliczana jest dla poszczególnych lokali i jest liczona od metra kwadratowego powierzchni lokalu. Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu ubezpieczeń rzeczowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku.

## § 18

### 10. Koszty napraw bieżących i konserwacji

Kosztami napraw bieżących i konserwacji są koszty związane z konserwacją domofonów i przeglądów okresowych, drobnych napraw eksploatacyjnych oraz kosztów płac konserwatora osiedla.

Spółdzielnia obciąża tym składnikiem opłat: lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże oraz miejsca parkingowe. Stawka liczona jest w jednakowej wysokości dla wszystkich tytułów prawnych w przeliczeniu na metr kwadratowy:

Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu napraw bieżących i konserwacji zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku.



§ 19

## 11. Koszty pogotowia lokatorskiego

Kosztami pogotowia lokatorskiego są koszty wg faktur firm świadczących usługę pogotowia lokatorskiego. Spółdzielnia obciąża kosztami pogotowia lokatorskiego: lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże. Lokale mieszkalne obciążane są w jednakowej wysokości od lokalu, lokale użytkowe i garaże obciążane są stawką na pogotowie lokatorskie wg zróżnicowanej stawki od metra kwadratowego uwzględniającej koszty jakimi firma świadcząca usługi pogotowia lokatorskiego obciąża wg faktur lokale użytkowe i garaże.

Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu usług pogotowia lokatorskiego zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku.

§ 20

## 12. Koszty ochrony osiedla

Kosztami ochrony osiedla są roczne koszty związane z fakturami wystawionymi przez firmę ochroniarską za świadczenie usług w ciągu roku. Spółdzielnia obciąża kosztami ochrony lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i miejsca parkingowe.

Wysokość stawki ustala Zarząd wg poniższych zasad stosując:

- stawka dla lokalu użytkowego, miejsca postojowego liczona od m<sup>2</sup> powierzchni,
- stawka dla garaży liczona od m<sup>2</sup> powierzchni (zróżnicowana jest dla poszczególnych nieruchomości garażowych ze względu na indywidualne koszty ochrony p. poz.).

Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu ochrony zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku.

§ 21

## IV. Zasady spłaty zaległości

W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach eksploatacyjnych, jeżeli główny lokator nie wskaże, za który dług płaci, wpłaty zaliczane będą wg następującej kolejności:

1. Naliczone odsetki od zaległości czynszowych.
2. Najdawniej wymagalne zaległości czynszowe



3. Bieżące opłaty eksploatacyjne

4. Inne opłaty

W indywidualnych przypadkach Zarząd może zmienić kolejność spłaty składników zadłużenia.

§ 22

**V.ZASADY TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI I ŚRODKAMI  
FINANSOWYMI.**

1. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej nieruchomości niezabudowanych stanowią pożytek całej Spółdzielni
2. Funduszami Spółdzielni poza wyżej omówionym funduszem remontowym są fundusze: udziałowy, zasobowy oraz fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych rozliczane wg zasad ustawowych.
3. Decyzją Rady Nadzorczej Spółdzielnia może utworzyć fundusze celowe.

§ 23

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM Agrodom w dniu 11.05.2022 r. uchwałą nr 4/05/2022

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

