



Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej
nr 5 /26 z dn. 04.02. 2026 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat na ich pokrycie w zasobach OSM na terenie miasta Olsztyna

Niniejszy Regulamin opracowano w oparciu o:

- 1) ustawę Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) ustawę o rachunkowości,
- 4) ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych,
- 5) ustawę o podatkach i opłatach lokalnych,
- 6) ustawę Ordynacja podatkowa,
- 7) ustawę o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- 8) ustawę Prawo wodne,
- 9) ustawę Prawo energetyczne,
- 10) ustawę o dozorcze technicznym,
- 11) ustawę o samorządzie gminnym,
- 12) Statut OSM.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń przypadających na poszczególne lokale z tytułu kosztów prowadzenia działalności eksploatacyjnej.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe, lokatorskie),
 - osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - najemców lokali,
 - osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

§ 1

1. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy zasobów mieszkaniowych Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowieniami niniejszego regulaminu.
2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresie rocznym, pokrywającym się z rokiem kalendarzowym.
3. Jeśli w trakcie roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywane jest rozliczanie kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Po zakończeniu roku, nie później niż do 30 czerwca, dokonywane jest rozliczanie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości a przychodami z opłat od użytkowników lokali, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 2

1. Za jednostkę rozliczeniową poszczególnych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się: 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym lub lokal oraz wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego,
 - c) ewidencję robót drobnych i konserwacyjnych.

§ 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np. pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczeń użytku ogólnego, strychów, piwnic.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się:
 - a) powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnia, przedpokoje,

- korytarze, łazienki, wc, spiżarnie, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, strychy, z wyjątkiem: antresol, balkonów, loggii, pawlaczy;
- b) powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu;
 - c) powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
 6. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
 7. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, dokonanego zgodnie z § 10 ust. 6 Statutu OSM.

§ 4

1. Za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym uważa się wszystkie osoby objęte zameldowaniem na pobyt stały, czasowy powyżej dwóch miesięcy oraz faktycznie zamieszkałe w danym mieszkaniu. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie średniorocznego zużycia wody, wykazanego w oparciu o wskazania liczników głównych i liczbę mieszkańców OSM (liczba mieszkańców przyjęta z deklaracji złożonych w OSM). Do ewidencji liczby osób wskazanych w wymiarze opłat za mieszkanie przyjmuje się normę, w której 1 osoba odpowiada zużyciu 3,02 m³. Powyższa norma obowiązuje od 1.04.2021 r.
2. Podstawą do zmiany wysokości opłaty zaliczkowej za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest rozliczenie kwartalne wody i wniosek lub oświadczenie mieszkańca. Zmiana osób i opłaty następuje zgodnie z obowiązującym Regulaminem ustalania wysokości zaliczkowej opłaty śmieciowej i jej rozliczania w zasobach OSM.
3. Za podstawę do naliczenia opłat za mieszkanie przyjmuje się minimum jedną osobę w danym lokalu – powyższe nie dotyczy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W szczególnej sytuacji, jak zgon osoby samotnej (lokal pozostaje w dyspozycji Spółdzielni) zerowa liczba osób przyjmowana będzie do czasu uzyskania prawa do tego lokalu przez innego właściciela.

§ 5

Lokalem jako jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest mieszkanie lub lokal użytkowy.

§ 6

Urządzeniem pomiarowym zainstalowanym w lokalu jest wodomierz, gazomierz, ciepłomierz, podzielnik kosztów, licznik energii elektrycznej.

II. ROZLICZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I LOKALAMI UŻYTKOWYMI

§ 7

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi obejmują:
 - a) eksploatację,
 - b) działalność konserwacyjno-remontową,
 - c) podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
 - d) eksploatację dźwigów,
 - e) dostawę gazu, gdy lokale zaopatrywane w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
 - f) energię elektryczną ogólnego użytku (klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, innych pomieszczeń użytku ogólnego, ulic osiedlowych),
 - g) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – koszty ustalone są według stawki zatwierdzonej właściwą uchwałą Rady Miasta Olsztyna za wywóz nieczystości,
 - h) dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
 - i) eksploatację i remonty zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - j) eksploatację i remonty urządzeń domofonowych,
 - k) eksploatację parkingów oraz bram wjazdowych na parkingi, znajdujących się na nieruchomości będącej współwłasnością mieszkańców.
2. Na koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych składają się następujące elementy:
 - a) eksploatacja podstawowa,
 - b) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Eksploatacja podstawowa
 - 1) Koszty eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych obejmują:
 - a) koszty związane z utrzymaniem czystości powierzchni wspólnych w budynkach z wyłączeniem wynajmowanych pomieszczeń użytku ogólnego i terenów zewnętrznych, zimowe utrzymanie ciągów komunikacyjnych i dachów.
 - b) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
 - c) koszty ogólne zarządu
 - d) koszty ogólnoadministracyjne,

- e) koszty grupy konserwatorów
 - f) koszty grupy gospodarzy,
 - g) koszty konserwacji zieleni i utrzymanie terenów osiedlowych,
 - h) koszty działalności społeczno-wychowawczej,
 - i) koszty usług komunalnych odnoszone bezpośrednio do lokali użytkowych (wywóz nieczystości – z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt g, woda i kanalizacja, energia elektryczna ogólnego użytku, eksploatacja dźwigów).
- 2) Wymienione wyżej składniki, wchodzące w skład eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych, rozlicza się na:
- a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale użytkowe,
 - c) garaże
- według klucza podziału kosztów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą OSM na wniosek Zarządu Spółdzielni.
- 3) Wysokość kosztów bieżącej działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych wynika z potrzeb Spółdzielni i jest określona w planie rocznym.
- 4) Średni roczny koszt eksploatacji poszczególnych lokali (mieszkalnych, użytkowych, garaży) na 1m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia kwoty kosztów przypadającej na te lokale przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określoną w § 3 pkt 1, 2, 3 i 4 niniejszego Regulaminu.
- 5) Ustalony według powyższej zasady średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej jest podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali Spółdzielni w naliczeniach opłat za używanie lokalu.
4. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych: zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym OSM”.

§ 8

Zasady rozliczania kosztów określają odrębne regulaminy:

- centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej: „Regulamin rozliczania energii cieplnej w zasobach OSM”;
- dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków: „Regulamin montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach OSM”;
- gospodarowania odpadami komunalnymi: „Regulamin ustalania wysokości zaliczkowej opłaty śmieciowej i jej rozliczania w zasobach OSM na terenie miasta Olsztyna;
- działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej: „Zasady finansowania działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej”;
- dezynsekcji: „Regulamin przeprowadzania dezynsekcji w zasobach OSM”.

§ 9

1. Koszty dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu – niemających indywidualnych gazomierzy w lokalach – ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty zużycia gazu w poszczególnych budynkach rozlicza się na lokale mieszkalne znajdujące się w danym budynku proporcjonalnie do zamieszkałych w nim osób.
3. Zużycie gazu na osobę z roku poprzedniego stanowi podstawę do ustalenia zaliczek na rok następny.
4. Rozliczanie kosztów zużycia gazu następuje na koniec roku kalendarzowego

§ 10

1. Koszty zakupu energii elektrycznej ogólnego użytku na cele:
 - 1) wewnętrzne budynków (oświetlenie pomieszczeń użytku ogólnego, tj. pralni, suszarni i innych pomieszczeń oraz oświetlenie klatek schodowych i piwnic pomniejszone o zużycie wykazane na podlicznikach w budynku, ryczałt na urządzenia dźwigowe, ryczałt na urządzenia Vectra, zużycie energii na wszelkie prace wykonywane w budynku) ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku z zachowaniem podziału na:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale użytkowe;
 - 2) zewnętrzne osiedli (np. oświetlenie ulic osiedlowych) ewidencjonuje się jednolicie na wszystkie budynki.
2. Koszty zakupu energii elektrycznej ogólnego użytku na cele wewnętrzne budynków rozlicza się na koniec roku kalendarzowego:
 - 1) dla lokali mieszkalnych – proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w danym budynku,
 - 2) dla lokali użytkowych – proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali użytkowych w ramach eksploatacji podstawowej tych lokali.
3. Koszty zakupu energii elektrycznej na cele zewnętrzne osiedli rozlicza się jednolicie na wszystkie budynki mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do liczby znajdujących się w nich lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Zaliczkowe opłaty za energię elektryczną ogólnego użytku na cele wewnętrzne jak i zewnętrzne budynków, ustala się w oparciu o przeprowadzone analizy kosztów i zużycia za ostatni okres rozliczeniowy.

§ 11

Koszty wywozu nieczystości stałych przypadające na lokale mieszkalne, które wchodzi w skład gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

określonymi w § 7 ust. 1 pkt g niniejszego regulaminu mieszkańcy ponoszą według ustalonej właściwą uchwałą Rady Miasta Olsztyna.

§ 12

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne oraz urządzenia domofonowe koszty ich eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich takich budynków w Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne.
3. Koszty eksploatacji urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.
4. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych obejmują następujące elementy:
 - a) energia elektryczna (z podliczników lub ryczałt),
 - b) koszty konserwacji i remontów,
 - c) koszty dozoru technicznego,
 - d) utrzymanie łączności alarmowej,
 - e) monitoring,
5. Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się proporcjonalnie na osoby, o których mowa w § 12 pkt. 6.
6. Za korzystanie z dźwigów obciąża się osoby zgłoszone do naliczeń w lokalach powyżej parteru, osoby zgłoszone do naliczeń w lokalach na I piętrze wnoszą opłaty w 50%. W budynkach z garażami podziemnymi osoby zgłoszone do naliczeń w lokalach na parterze wnoszą opłaty w 50%, pozostali mieszkańcy wnoszą pełną opłatę.
7. W budynkach, w których koszt utrzymania dźwigów ma wynik ujemny (–), przyjmuje się do rozliczenia eksploatacji dźwigów normatyw w wysokości do 1,5 osoby w mieszkaniach, w których zgłoszona jest jedna osoba. W wypadku zastosowania powyższego normatywu i dalszego występowania deficytu będzie ulegała zmianie stawka opłat za utrzymanie dźwigów dla pozostałych mieszkań, tj. dla mieszkań, w których zgłoszone są co najmniej dwie osoby.
8. Zasady dotyczące danego budynku mogą być zmienione na wniosek minimum 50% + 1 mieszkańców, przy zastosowaniu obowiązujących przepisów prawa.
9. Koszty eksploatacji parkingów (monitoring, energia elektryczna, sprzętanie, odśnieżanie, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, administrowanie, naprawy i konserwacja) oraz bram wjazdowych na parkingi, znajdujących się na nieruchomości będącej współwłasnością mieszkańców, pokrywają użytkownicy tych parkingów i bram.
10. Kalkulację parkingów zatwierdza Rada Nadzorcza. Sposób korzystania z parkingów określają regulaminy poszczególnych parkingów.
11. Koszty eksploatacji pomieszczeń użytku ogólnego, jak np. pralnie, suszarnie, wózkownie, strychy, pokrywają użytkownicy tych pomieszczeń, zgodnie z „Regulaminem korzystania z pralni, suszarni i innych

pomieszczeń ogólnego użytku oraz wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji” oraz „Regulaminem korzystania z wózków oraz wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji”.

III. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 13

1. Ustalone w rozdziale II niniejszego Regulaminu koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią podstawę wymiaru opłat dla poszczególnych lokali, tj.:
 - lokali mieszkalnych,
 - lokali użytkowych,
 - garażyz uwzględnieniem rodzaju tytułu prawnego do posiadanego lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali i niebędący członkami Spółdzielni właściciele lokali pokrywają koszty związane z eksploatacją lokali i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na zasadach określonych w art. 4 ust. 1 – 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w § 41 i § 42 Statutu Spółdzielni.

§ 14

1. Za używanie lokali mieszkalnych osoby zobowiązane wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów przypadających na te lokale, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo-finansowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Opłaty obejmują:
 - a) eksploatację podstawową budynków oraz koszty działalności społeczno-wychowawczej (gdy nie jest finansowana z innej działalności, o której mowa w § 17 ust. 3),
 - b) koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzania zimnej wody,
 - c) eksploatację, remonty i konserwację dźwigów,
 - d) koszty dostawy gazu sieciowego dla lokali nie wyposażonych w indywidualne gazomierze,
 - e) koszty energii elektrycznej ogólnego użytku,
 - f) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - g) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - h) eksploatację i remonty zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych oraz urządzeń domofonowych,
 - i) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
 - j) eksploatację parkingów oraz bram wjazdowych na parkingi, znajdujących się na nieruchomości będącej współwłasnością mieszkańców,
 - k) koszty monitoringu nieruchomości budynkowych i parkingów.

2. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oprócz opłat związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania lokali, uczestniczą w spłacie kredytów na budowę i ulepszenie budynku lub lokalu oraz nabycie gruntu, w części przypadającej na ich lokale.
Właściciele odrębnych lokali, poza opłatami z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, pokrywają koszty spłaty kredytów i innych zobowiązań, określonych w umowach zawartych ze Spółdzielnią.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, oprócz opłat związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania lokali, uczestniczą w spłacie kredytów zaciągniętych na budowę i ulepszenie budynku lub lokalu oraz nabycia gruntu, w części przypadającej na ich lokale.
4. Użytkownicy lokali, którzy dokonali zabudowy korytarza, wnoszą opłatę w wysokości odpowiadającej stawce za m² eksploatacji i funduszu remontowego
5. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
6. Zmiana wysokości opłat zależnych od Spółdzielni następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, podjętej na wniosek Zarządu Spółdzielni.
7. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w granicach obowiązującego prawa określa umowa najmu.
8. Spółdzielnia może zróżnicować opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji parkingów oraz bram wjazdowych na parkingi, znajdujących się na nieruchomości będącej współwłasnością mieszkańców, ze względu na członkostwo w OSM oraz ze względu na miejsce zamieszkania użytkownika (w danej nieruchomości lub poza nią).

§ 15

1. W ramach ustalonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia udziela bonifikat za niedogrzenie lokali oraz brak ciepłej wody użytkowej, przyznanych przez przedsiębiorstwo ciepłownicze, w wypadkach i na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne.
2. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić do administracji osiedla bezpośrednio po stwierdzeniu tego faktu w celu niezwłocznego sprawdzenia reklamacji na miejscu i w obecności użytkownika lokalu.
3. Spółdzielnia nie udziela żadnych innych bonifikat w opłatach niż wymienione w § 15 pkt. 1.
4. Niedozwolone jest samowolne potrącenie bonifikat z opłat bez pisemnego podania przez Spółdzielnię wysokości bonifikaty.
5. Zawiadomienia o wysokości udzielonych bonifikat podawane są w formie powiadomień indywidualnych.

§ 16

1. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu użytkowego lub prawo odrębnej własności takiego lokalu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków lub mienie Spółdzielni. Opłaty te obejmują:
 - a) eksploatację podstawową wraz z kosztami działalności konserwacyjno-remontowej,
 - b) podatek od nieruchomości ustalany na podstawie odrębnych przepisów,
 - c) faktyczne koszty usług komunalnych – jeżeli nie stanowią one kosztów eksploatacji podstawowej,
 - d) inne koszty związane z utrzymaniem lokali użytkowych.
2. Opłata eksploatacyjna dla użytkowników lokali na zasadzie umowy najmu może być zwiększona lub zmniejszona w zależności od atrakcyjności położenia oraz sposobu użytkowania lokalu.
3. Szczegółowe zasady ustalania czynszu dla lokali użytkowych na zasadzie umowy najmu określa Zarząd.
4. Zmiana wysokości opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej lokali użytkowych nie stanowiących przedmiotu najmu następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej podjętej na wniosek Zarządu Spółdzielni.
5. Ostateczną wysokość czynszu i innych opłat za używanie lokalu użytkowego na zasadzie umowy najmu określają postanowienia indywidualnej umowy zawieranej między Zarządem Spółdzielni a najemcą tego lokalu.
6. Osoby korzystające z lokalu użytkowego bez tytułu uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości określonej w umowie najmu, a w razie nieustalenia tej wysokości w umowie – w wysokości czynszu wolnorynkowego oraz opłat eksploatacyjnych.

§ 17

1. Opłata z tytułu użytkowania garażu na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu obejmuje część kosztów eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych, przypadających na garaże, wynikających w § 7 ust. 1 ppkt. a.
2. Zmiana wysokości opłaty z tytułu eksploatacji garaży następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej podjętej na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno-oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
4. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może uchwalić pokrywanie kosztów wymienionej wyżej działalności z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym z najmu lokali użytkowych.

§ 18

1. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokali (mieszkalnych, użytkowych) i garaży powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Jeżeli postawiony do dyspozycji użytkownika lokal wyposażony jest w indywidualne urządzenia pomiarowe, wówczas w protokole przekazania tego lokalu należy określić stan początkowy odczytu wszystkich znajdujących się w nim urządzeń pomiarowych.
3. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i garażu wnoszone są z góry: przez członków OSM do dnia 20 każdego miesiąca, a przez osoby niebędące członkami Spółdzielni do dnia 10 każdego miesiąca.
4. Opłaty za lokale użytkowe wnoszone są w terminie podanym w umowie lub na fakturze VAT.
5. Od nieopłaconych w terminie należności z tytułu używania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz samowolnie potrąconych kwot roszczeniowych, Spółdzielnia pobiera maksymalne odsetki ustawowe za opóźnienie. Zarząd ma prawo w uzasadnionych przypadkach odstąpić od pobierania odsetek w całości lub części.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby zobowiązane do ich wnoszenia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. W wypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni zawiadamia się o tym osoby zobowiązane co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
8. 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 opłat.
9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat zarówno w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, jak i bezpośrednio w postępowaniu sądowym. Natomiast osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele lokalu niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat tylko bezpośrednio przed sądem.
10. W razie wystąpienia na drogę sądową osoby ponoszą opłaty w nowej wysokości, gdy są one niezależne od Spółdzielni, oraz w dotychczasowej wysokości, gdy są one od Spółdzielni zależne.
11. Gdy opłaty są od Spółdzielni zależne, Spółdzielnia ma obowiązek wyegzekwowania opłaty w wysokości ustalonej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym, z ustawowymi odsetkami naliczonymi od daty wejścia w życie zmiany wysokości opłat.
12. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 19

Od czynszu i opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych naliczany jest VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§19 a

1. Korespondencja od Spółdzielni (tj. zawiadomienia o zmianie opłat, rozliczenia mediów itp.) doręczana jest użytkownikom lokali w jeden z poniżej określonych sposobów:

- a) poprzez umieszczenie jej w oddawczej skrzynce pocztowej lokalu, którego dotyczy korespondencja, bez pokwitowania, za pośrednictwem upoważnionych przez Zarząd osób, fakt doręczenia potwierdzany jest czytelnym podpisem osoby doręczającej na zbiorczym protokole, wraz z datą doręczenia,
- b) poprzez udostępnienie korespondencji w formie elektronicznej – za pośrednictwem e-kartoteki oraz adres poczty elektronicznej,
- c) poprzez przesłanie korespondencji listem na adres korespondencyjny inny niż adres lokalu, którego dotyczy, za pośrednictwem operatora pocztowego wybranego przez Zarząd Spółdzielni
- d) opłata za doręczenia korespondencji dot. pkt. c) wynosi 9 zł/m-c
- e) opłata za doręczanie wezwań do zapłaty dot.pkt.c) wynosi 20zł/m-c

2. Doręczenie w sposób określony w pkt 1 lit. b) lub 1 lit. c) powyżej odbywa się po uprzednim złożeniu przez użytkownika danego lokalu pisemnego oświadczenia o wyborze jednej z dwóch form (wraz ze wskazaniem adresu poczty elektronicznej bądź adresu lokalu). Złożenie stosownego oświadczenia równoznaczne jest z rezygnacją użytkownika lokalu z doręczania korespondencji przez Spółdzielnię poprzez umieszczenie jej w oddawczej skrzynce pocztowej lokalu tj. w sposób określony w ust. 1 lit.a powyżej).

3. Korespondencja jest doręczana w sposób wskazany w ust. 1 lit.b) i 1 lit.c) począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono oświadczenie i jest traktowana jako skutecznie doręczona w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.

4. Użytkownicy lokali, którzy wybiorą sposób doręczania korespondencji od Spółdzielni na adres korespondencji inny niż adres lokalu, którego korespondencja dotyczy ponoszą miesięczne zryczałtowane koszty wysłania korespondencji (obejmujące m.in. koszt koperty, opłaty pocztowe i inne). Opłata za dostarczanie korespondencji jest doliczana do opłat związanych z eksploatacją lokalu począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono oświadczenie. Wysokość zryczałtowanej opłaty za doręczenie korespondencji określi Zarząd Spółdzielni.

5. Użytkownik lokalu ma prawo złożyć pisemną rezygnację z przekazywania korespondencji od Spółdzielni na adres korespondencyjny inny niż adres lokalu, którego korespondencja dotyczy. W przypadku złożenia takiej rezygnacji, opłata za dostarczanie korespondencji nie będzie naliczana począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym rezygnacja została złożona.

6. Korespondencję od Spółdzielni zawierającą wezwania do zapłaty lub przedsądowe wezwania do zapłaty wszyscy użytkownicy lokali, niezależnie od złożonego oświadczenia, otrzymują listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru oraz obciążani są kosztami ich doręczenia w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

7. Pisemne oświadczenie o przekazaniu korespondencji listowej na adres korespondencyjny inny niż adres lokalu, złożone przed datą wejścia w życie niniejszej uchwały, zachowują swoją ważność.

8. Rezygnacja z dalszego przekazywania korespondencji na uprzednio wskazany adres, złożona do dnia 31 grudnia 2025r. skutkować będzie brakiem naliczania opłaty za dostarczenie korespondencji.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

1. Niniejszy Regulamin przyjęty został uchwałą Rady Nadzorczej OSM nr 14/17 z dn. 29.03.2017 r.
2. Zmiany wprowadzono uchwałami Rady Nadzorczej: nr 72/17 z dn. 21.12.2017 r.; nr 3/19 z dn. 9.01.2019 r.; nr 61/19 z dn. 27.11.2019 r.; nr 10/20 z dn. 22.04.2020 r.; 2/21 z dn. 08.02.2021r., nr 13/21 z dn. 24.03.2021 r. ,nr 50/25 z dn. 17.09.2025r., nr 5 /26 z dn. 04.02.2026r.