

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA  
FUNDUSZEM CELOWYM MIENIA WSPÓLNEGO  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KAROLEW” W ŁODZI**

**Podstawa prawna**

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi

## I. Zasady ogólne.

### § 1

1. Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania środkami zgromadzonymi na funduszu celowym – mienia wspólnego utworzonym na podstawie §147 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi i uchwały nr 10/24 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi z dnia 08.06.2024r oraz zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni.
2. Do mienia wspólnego Spółdzielni zalicza się nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w Spółdzielni.
3. Każdorazowo Zarząd Spółdzielni sporządza i przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu aktualizację wykazu – stanowiącego załącznik do uchwały nr 10/24 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi z dnia 08.06.2024 r.  
- w sytuacji, gdy Spółdzielnia powiększy swoje zasoby lub nieruchomość ulegnie zbyciu lub zamianie.

### § 2

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie),
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- e) najemców,
- f) osób korzystających z lokali Spółdzielni bez tytułu prawnego.

### § 3

Fundusz celowy mienia wspólnego może być utworzony:

- a) z opłat wnoszonych przez osoby, o których mowa w § 2;
- b) z nadwyżki bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków;
- c) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu wspólnym Spółdzielni, których koszt likwidacji szkody stanowił koszty mienia wspólnego;
- d) z kwot uzyskanych z kar umownych wykonawców i dostawców usług związanych z realizacją zadań dotyczących mienia wspólnego Spółdzielni;
- e) z dotacji ze środków publicznych otrzymanych w związku z realizacją zadań statutowych Spółdzielni dotyczących mienia wspólnego;
- f) z innych źródeł np. darowizn i dobrowolnych wpłat mieszkańców Spółdzielni z przeznaczeniem na fundusz celowy mienia wspólnego.

### § 4

Jednostką rozliczeniową służącą do rozliczania kosztów mienia wspólnego i ustalania stawki na fundusz celowy mienia wspólnego jest powierzchnia użytkowa zasobów wyrażona w m<sup>2</sup>.

## **II. Zasady kwalifikowania kosztów mienia wspólnego.**

### **§5**

1. Na koszty mienia wspólnego składają się koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie wspólne, w szczególności:
  - a) podatek od nieruchomości,
  - b) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - c) koszty sprzątnięcia terenów,
  - d) koszty napraw i remontów,
  - e) ubezpieczenia majątkowe,
  - f) pozostałe koszty eksploatacji.
2. Koszty utrzymania mienia wspólnego ewidencjonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty, które rozliczane są na wszystkie zasoby Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

## **III. Zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów mienia wspólnego.**

### **§6**

1. Stawka na fundusz celowy mienia wspólnego obowiązuje we wszystkich nieruchomościach w zasobach Spółdzielni.
2. Stawka na fundusz celowy mienia wspólnego ustalana jest w jednakowy sposób dla wszystkich zasobów Spółdzielni.
3. Stawkę funduszu celowego - mienia wspólnego każdorocznie zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni uwzględniając wielkość faktycznych potrzeb w zakresie utrzymania tego mienia, stan środków na funduszu z początku każdego roku oraz planowane koszty i przychody mienia wspólnego. Stawka jest ujmowana w rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.
4. Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą wysokość stawki na fundusz celowy mienia wspólnego stanowi odrębny składnik opłaty eksploatacyjnej w pozycji mienie wspólne.

## **IV. Zasady gospodarowania funduszem celowym – mienia wspólnego.**

### **§7**

1. Funduszem celowym mienia wspólnego gospodaruje Zarząd Spółdzielni uwzględniając wielkość faktycznych potrzeb w zakresie utrzymania mienia wspólnego oraz postanowienia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na dany rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów i kosztów mienia wspólnego.
3. Różnica między kosztami utrzymania i przychodami danej nieruchomości stanowiącej mienie wspólne zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

## V. Postanowienia końcowe

### §8

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się postanowienia Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” z siedzibą w Łodzi.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 45/24 z dnia 22 października.

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Adam Jaroslawski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

mgr inż. Magdalena Rubisz