

# **REGULAMIN**

**zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

**oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali**

**w Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” z siedzibą w Łodzi**

## **Podstawa prawna**

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze

Ustawa z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów

Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych

Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali

Kodeks Cywilny

Statut Spółdzielni

## **I. Zasady ogólne**

### **§ 1**

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni.

### **§ 2**

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

1. członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie),
2. osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
3. członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
4. właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
5. najemców lokali,
6. osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

### **§ 3**

Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

### **§ 4**

Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli to konieczne korekcie wysokości opłat, na wniosek Zarządu.

### **§ 5**

Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę ciepła, wody i odprowadzanie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych.

### **§ 6**

Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy) z wyjątkiem dostawy ciepła, wody i odprowadzenia ścieków, których rozliczanie dokonywane jest zgodnie z odrębnymi regulaminami.

## § 7

Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:

- a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m<sup>2</sup> stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
- c) liczba osób zamieszkałych w lokalu
- d) liczba lokali w nieruchomości.

## § 8

W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

## II. Zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów

### § 9

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów oraz części wspólnych w danej nieruchomości stanowią:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- b) koszty centralnego ogrzewania,
- c) koszty dostawy ciepłej wody,
- d) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- e) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
- f) koszty odbioru odpadów i nieczystości stałych,
- g) koszty utrzymania instalacji domofonowych,
- h) koszty utrzymania monitoringu
- i) koszty remontów zasobów

### § 10

Koszty gospodarki zasobami dotyczą:

- a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.
- b) eksploatacji i utrzymania nieruchomości zabudowanych garażami i wiatami garażowymi, stanowiącymi majątek Spółdzielni,
- c) eksploatacji i utrzymania nieruchomości w których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem lokali przeznaczonych do prowadzenia działalności administracyjnej,
- d) eksploatacji i utrzymania nieruchomości w których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem lokali przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej,
- e) eksploatacji i utrzymania nieruchomości których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem - zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej - przeznaczone do obsługi wskazanej nieruchomości,
- f) eksploatacji i utrzymania nieruchomości których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem - zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej - przeznaczone do obsługi nieruchomości wspólnych,
- g) eksploatacji i utrzymania nieruchomości których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem - stanowiącej majątek członków całej Spółdzielni
- h) eksploatacji i utrzymania nieruchomości których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu niezabudowanego.



## § 11

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości rozlicza się w oparciu o:

1. koszty bezpośrednie tj. takie które można bezpośrednio odnieść do danej nieruchomości,
2. koszty pośrednie związane z zarządzaniem ogólnym i kosztami konserwatorów oraz mieniem wspólnym.

## § 12

1. Koszty bezpośrednie ustala się w oparciu o faktyczne zaewidencjonowane dokumenty, które dotyczą wprost danej nieruchomości.
2. Na koszty bezpośrednie składają się:
  - a) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków (koszty osobowe dozorców, zużyte materiały, koszty firm sprzątających itp.),
  - b) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
  - c) koszty wody zużywanej na cele gospodarcze,
  - d) koszty napraw i usuwania awarii, koszty materiałów zużyte na roboty konserwacyjne i remontowe,
  - e) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło,
  - f) utrzymanie zieleni,
  - g) odpisy na fundusz remontowy zasobów,
  - h) podatki i opłaty terenowe i pozostałe,
  - i) ubezpieczenie majątku,
  - j) bezpieczeństwo budynków
  - k) konserwacja domofonów
  - l) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
  - m) koszty dostawy ciepła,
  - n) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
  - o) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - p) inne koszty bezpośrednie.

## § 13

1. Na koszty zarządzania i konserwatorów składają się:
  - a. koszty osobowe pracowników biura zarządu, konserwatorów i Zarządu Spółdzielni (wynagrodzenia, ZUS, PFRON, odpisy na fundusz świadczeń socjalnych, bhp, itp.),
  - b. koszty osobowe i obsługi Rady Nadzorczej,
  - c. koszty obsługi Organów Spółdzielni .
  - d. koszty obsługi zewnętrznej
  - e. koszty biurowe i utrzymania obiektów
  - f. koszty pozostałe konserwatorów
  - g. prowizje bankowe,
  - h. inne pozostałe koszty .
2. Koszty zarządzania i konserwatorów oraz obsługi ogólnej rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów.

## § 14

1. Na koszty mienia wspólnego składają się:

- podatek od nieruchomości
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów
- koszty sprzątnięcia terenów
- koszty napraw i remontów
- koszty energii elektrycznej
- pozostałe koszty eksploatacji
- koszty zarządzania w przypadku budynków stanowiących wspólną własność

2. Do mienia wspólnego Spółdzielni zalicza się nieruchomości, budowle i urządzenia stanowiące własność Spółdzielni takie jak:

- nieruchomości niezabudowane
- chodniki, drogi wewnątrzsiedlowe, ciągi pieszo-jezdne
- oświetlenie terenów,
- hydrofornie i inne pomieszczenia

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ewidencjonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty

4. Kosztami mienia wspólnego służącego zaspokojeniu potrzeb konkretnych nieruchomości, obciążane są nieruchomości, którym to mienie służy.

5. Mienie wspólne przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkie nieruchomości rozliczane jest zgodnie z Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszem celowym mienia wspólnego.

6. Rada Nadzorcza w uzasadnionych przypadkach, na wniosek Zarządu Spółdzielni, może wyrazić zgodę na potraktowanie urządzeń infrastruktury, mieszczących się na terenach nieruchomości budynkowych, jako infrastruktury terenów wspólnych.

## § 15

Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale określa odrębny regulamin .

## § 16

Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa odrębny regulamin.

## § 17

Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych:

1. Za powierzchnię lokali obsługiwanych przez dźwigi osobowe uważa się powierzchnię użytkową lokali znajdujących się w budynkach posiadających dźwigi osobowe.

2. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

3. Na koszty eksploatacji dźwigów osobowych składają się koszty bieżącego serwisu oraz awarii i napraw.



## § 18

1. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ponoszone na rzecz gminy, w której zlokalizowane są zasoby Spółdzielni i nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię.
3. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są opłatami niezależnymi od Spółdzielni i ustala się je oddzielnie dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych.
4. Dla lokali mieszkalnych ustala się miesięczną opłatę w wysokości stanowiącej iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych na zasadach wskazanych w Uchwale Rady Miasta.
5. Zmiana wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych następuje zgodnie z faktycznym zużyciem wody oraz w przypadku zmiany jednostkowej stawki opłaty w gminie.
6. Różnica w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczona na rzecz gminy i wynikająca z indywidualnych naliczeń dla lokali mieszkalnych odnoszona jest w ciężar kosztów lub uznanie przychodów eksploatacji danej nieruchomości.
7. Dla lokali zamieszkałych, w których brak jest możliwości ustalenia średniomiesięcznego zużycia wody na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych z powodów:
  - uniemożliwienia montażu lub braku technicznych możliwości montażu wodomierzy,
  - braku odczytów wodomierzy,
  - uszkodzenia wodomierzy,
  - zasiedlenia nowo wybudowanego lokalu,średniomiesięczne zużycie wody w lokalu dla potrzeb wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami obliczane jest poprzez iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalu i wskaźnikowego zużycia wody, przyjętego w oparciu o tabelę nr 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody na osobę.
8. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych, w wysokościach wykazanych dla poszczególnych nieruchomości w deklaracji o wysokości opłaty, obciążają lokale użytkowe, w podziale na nieruchomości wykazane w deklaracji o wysokości opłaty na rzecz gminy.
9. Koszty wywozu nieczystości z lokali użytkowych znajdujących się w pawilonach, udokumentowane fakturą ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości, wg potrzeb i rodzaju prowadzonej działalności określonej przez Dział Administracji.

## § 19

1. Na koszty utrzymania instalacji domofonowych, składają się koszty napraw i konserwacji instalacji domofonowej - według umów zawartych z wykonawcami.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów utrzymania instalacji domofonowych jest lokal.
3. Koszty utrzymania instalacji domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale korzystające z urządzeń domofonowych, według stanu na 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok obrachunkowy.

## § 20

1. Na koszty utrzymania monitoringu, składają się koszty napraw i konserwacji - według zawartych umów.

2. Jednostką rozliczeniową kosztów utrzymania monitoringu jest lokal lub kwota ryczałtowa przypadająca na nieruchomość.

3. Koszty utrzymania monitoringu rozlicza się na wszystkie lokale korzystające, według stanu na 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok obrachunkowy

## § 21

Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miasta.

## § 22

Koszty bezpieczeństwa budynków są kosztami bezpośrednimi danej nieruchomości.

1. Na koszty bezpieczeństwa składają się koszty przeglądów i kontroli określonych w art. 62 ustawy z 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118) Prawo Budowlane.

## § 23

Na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, którego zasady tworzenia i wydatkowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 24

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

a) Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.  
W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy związane z lokalami tj.: klatki schodowe, korytarze, suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice, dźwigi, zsypy.  
W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

b) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. W przypadku kosztów dotyczących kilku nieruchomości, koszty rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

### III. Zasady ustalania opłat za używanie lokali

## § 25

Obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami pokrywane są przez użytkowników



lokali opłatami.

1. Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokali, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
  - a. eksploatacji i remontów zasobów,
  - b. centralnego ogrzewania,
  - c. dostawy ciepłej wody,
  - d. dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - e. eksploatacji dźwigów osobowych (budynki wysokie)
  - f. odbioru odpadów i nieczystości stałych,
  - g. utrzymania instalacji domofonowych,
  - h. spłaty rat kredytu, pożyczek i innych zobowiązań zaciągniętych przez Spółdzielnię bądź nieruchomości na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków, gruntów, kosztów remontów i eksploatacji,
  - i. bezpieczeństwa budynków,
  - j. pozostałych tytułów.
2. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu na pokrycie: kosztów eksploatacji, centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, eksploatacji dźwigów osobowych, odbioru odpadów i nieczystości stałych, utrzymania instalacji domofonowych, bezpieczeństwa budynków, pozostałych tytułów.

#### § 26

1. Wysokość ustalonych opłat stanowi zaliczkę do rozliczenia.
2. W odniesieniu do lokali użytkowych Spółdzielnia kalkulując koszty własne stanowiące podstawę wymiaru opłat uwzględnia w kosztach podatek od nieruchomości i inne podatki.
3. Stawki czynszu najmu na lokale użytkowe obliczone zgodnie z niniejszym regulaminem traktuje się jako minimalne.

#### § 27

Od najemców lokali Spółdzielnia pobiera czynsz zgodnie z zawartą umową najmu lokalu.

#### § 28

1. Obowiązek wnoszenia opłaty (opłata eksploatacyjna lub czynsz najmu) powstaje w dniu postawienia lokalu do dyspozycji członka lub najemcy.
2. Obowiązek wnoszenia opłaty ustaje z końcem miesiąca, w którym nastąpiło przekazanie lokalu wolnego od osób i rzeczy do dyspozycji Spółdzielni (spisania protokołu zdawczo- odbiorczego i przekazania kluczy do lokalu).

#### § 29

1. Opłaty o których mowa w § 25 niniejszego regulaminu powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 15 każdego miesiąca z góry (za dany miesiąc).
2. Od nie wpłaconych w terminie ustalonym w ust. 1 należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.



3. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni członek , właściciel lokali nie będący członkiem Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, użytkownik i najemca nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokalu bez zgody Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni nowo zasiedlony lub najemca lokalu winien regulować opłaty z dniem postawienia do dyspozycji przydzielonego lokalu zgodnie ze Statutem.

### § 30

W przypadku nieuregulowania zaległości przez członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni oraz osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, użytkownika, dzierżawcę lub najemcę Zarząd Spółdzielni ma prawo zgodnie ze statutem Spółdzielni i Regulaminem windykacji :

1. wnioskować do działu windykacji o przekazanie sprawy na drogę postępowania sądowego
2. rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym - chyba że umowa określa inny termin.

## IV. Rozliczanie kosztów i opłat wnoszonych na pokrycie tych kosztów

### § 31

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 32

Różnica między kosztami a przychodami z najmu mienia stanowiącego własność Spółdzielni, określonego jako własna działalność gospodarcza podlega po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

## V. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni

### § 33

1. Pożytki i przychody z najmu dodatkowych pomieszczeń, miejsc postojowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni stanowią co do zasady pożytki i przychody z pozostałej działalności gospodarczej.
2. Pożytki i przychody z nieruchomości , dla których nie podjęto uchwały w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali stanowią pożytki i przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości .
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali, oraz osobom posiadającym spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu będącymi i niebędącymi członkami Spółdzielni.

5. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości oraz własnej działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

## VI. Postanowienia końcowe

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami stanowiącymi własność członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni oraz utrzymuje nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz zapewnia:

- funkcjonowanie instalacji i urządzeń zaliczanych do obowiązków Spółdzielni,
- w okresie grzewczym utrzymanie normatywnej temperatury,
- dostawę podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
- funkcjonowanie urządzeń dźwigowych,
- sprawną obsługę administracyjną.

2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr ..50../24 z dnia 22.10.2024. Traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” z siedzibą w Łodzi” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 11/24 w dniu 26 marca 2024 r.

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

Sekretarz Rady Nadzorczej  
  
mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
  
mgr inż. Magdalena Rubisz