

# REGULAMIN

USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW  
GOSPODARKI ZASOBAMI  
MIESZKANIOWYMI  
ORAZ OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI



W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CEGIELNIANA”

---

**REGULAMIN**  
**USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓWGOSPODARKI ZASOBAMI**  
**MIESZKANIOWYMI ORAZ OPLAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ „CEGIELNIANA”.**

**I. Podstawy prawne.**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982.r. „Prawo Spółdzielcze” ( Dz. U. Nr 188/2003, poz. 1848, z późniejszymi zmianami ),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000.r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. Nr 119/2003, poz. 1116, z późniejszymi zmianami ),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994.r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80/2000, poz. 903, z późniejszymi zmianami ),
4. Ustawa z dnia 29 września 1994.r. o rachunkowości ( Dz. U. Nr 76/2002, poz. 694, z późniejszymi zmianami ),
5. Ustawa z dnia 15 lutego 1992.r. o podatku dochodowym od osób prawnych ( Dz. U. Nr 54/1992, poz. 654, z późniejszymi zmianami ),
6. Statut Spółdzielni.

**II. Definicje i określenia.**

1. Mieniem Spółdzielni są:
  - nieruchomości służące do prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej, usługowej, społecznej, kulturalno-oświatowej, administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
  - nieruchomości niezabudowane.
2. Odrębną własność lokalu stanowi samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wyodrębniony na rzecz właściciela w budynku na zasadach przeniesienia własności.
3. Właściciel odrębnej własności lokalu może być członkiem spółdzielni lub zrezygnować z członkostwa.
4. Do odrębnej własności przynależą na zasadzie pomieszczeń przynależnych inne pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, w szczególności piwnice i komórki.
5. Część wspólną nieruchomości stanowi grunt oraz część budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
6. Pożytkiem Spółdzielni będą dochody z nieruchomości, stanowiącej mienie Spółdzielni.
7. Pożytkiem z nieruchomości będą dochody ze części wspólnej nieruchomości.

### III. Postanowienia ogólne

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - działalnością związaną z kulturą, sportem i rekreacją.
2. Regulamin określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 4) działalnością społeczno-kulturalną,
4. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) działalnością społeczno-kulturalną,
5. 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 - z wyłączeniem wydatków na działalność społeczno-kulturalną . Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z tej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią ,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach Spółdzielni.  
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, bez pożytków przypadających z mienia spółdzielni i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej.
6. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad ustalonych w umowach najmu, zawartych z Zarządem Spółdzielni.
7. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
10. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w pkt. 8 i 9.

#### **IV. Elementy rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - jedna osoba zamieszkała w lokalu,
  - mieszkanie
  - inne jednostki
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „ m<sup>2</sup> ” stosuje się następujące zasady:
  - 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 użytkownika jak:
    - pokoje
    - kuchnia
    - przedpokoje
    - łazienki
    - ubikacje
    - powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.
3. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni prowadzonej w oparciu o podlegające okresowej aktualizacji oświadczenia właścicieli/użytkowników lokali. O ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, przyjmuje się, że lokal zamieszkiwany jest przez co najmniej jedną osobę, chyba że z oświadczenia właściciela/użytkownika wynika, że lokal zamieszkuje więcej osób.
4. Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości.

#### **V. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

##### **A. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego stanowią w szczególności:
  - a) koszty dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania oraz centralnie ciepłej wody,
  - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
  - c) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - d) koszty utrzymania domofonu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu opłat dla dostawców zewnętrznych.

## **B. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.**

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt, oraz te części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, oraz instalacje i urządzenia wyszczególnione w *Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz lokali Cz.III § 9.*
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.
4. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych składają się w szczególności:
  - energia elektryczna części wspólnych – wg faktur dotyczących danej nieruchomości,
  - konserwacje, przeglądy techniczne i drobne naprawy – konserwacja obca – obciążenie poszczególnych nieruchomości zgodnie z fakturami,
  - utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych wraz z kosztami utrzymania zieleni – wg faktur,
  - ubezpieczenie majątku – wg polisy ubezpieczeniowej,
  - koszty zarządu ogólnego spółdzielni – według planu,
  - koszty ogólne administracji w proporcji do powierzchni użytkowej lokali poszczególnych nieruchomości,
  - podatek od nieruchomości wg zasad określonych w ustawie o podatkach lokalnych z zastosowaniem stawek uchwalonych przez Radę Miasta Krakowa,
  - wieczyste użytkowanie gruntu wg decyzji Urzędu Miasta Krakowa,
  - odpis na fundusz remontowy odnoszony w koszty eksploatacji,
  - pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości – obciążenie poszczególnych nieruchomości zgodnie z fakturami,
  - monitoring.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

6. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się wg ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym. Za lokale obsługiwane przez dźwigi uważa się lokale położone powyżej parteru. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na I piętrze obejmuje 50 % tych kosztów na osobę.
7. Użytkownicy lokali korzystający z dźwigów mogą być zwolnieni z opłat za eksploatację dźwigów w wysokości 1/30 części miesięcznej opłaty za każdy dzień unieruchomienia dźwigu. Bonifikata może być zastosowana tylko w przypadku w którym dźwig w godz. 6 – 22 był czynny mniej niż 10 godzin (np. remont lub wymiana dźwigu). Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu jest zgłoszenie użytkowników przyjęte przez spółdzielnię lub firmę wykonującą stałą konserwację na zlecenie spółdzielni.

### **C. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni .**

1. Do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zalicza się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości oraz budowle, budynki, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom osiedla, a w szczególności:
  - chodniki, ciągi piesze i pieszo – jezdne,
  - ulice wewnętrzne osiedla, parkingi, zatoki postojowe,
  - mała architektura i tereny zielone,
  - wiaty na rowery, place zabaw, boiska, piaskownice.
2. Do kosztów eksploatacji mienia zalicza się w szczególności:
  - koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym:
    - utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
    - drobne naprawy,
    - remonty i przeglądy techniczne,
    - podatek od nieruchomości,
    - opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
    - inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
3. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są 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.

## **VI. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego.**

### **A. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania.**

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne budynki Spółdzielni ogrzewane centralnie.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię grzewczą lokali mieszkalnych.

3. Lokale mieszkalne są obciążane kosztami centralnego ogrzewania wg jednostek kosztów stałych i kosztów zmiennych wynikających z dostawy ciepła do budynku, w którym lokale są położone.
4. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i opłat za centralne ogrzewanie zawiera **Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Cegielniana”** uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na podstawie Statutu Spółdzielni oraz ustawy Prawo Energetyczne (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. nr 89, poz.625).

## **B. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.**

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalane są odrębnie dla każdego budynku zgodnie ze wskazaniami wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.
2. Koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków obciążają poszczególne lokale mieszkalne:
  - wyposażone w wodomierze indywidualne – według wskazań wodomierzy,
  - nie wyposażone w wodomierze – według średniego zużycia wody budynku, określonego na podstawie różnicy wskazań wodomierzy głównych i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalach bez wodomierzy; ilość odprowadzanych ścieków określa się wg ilości dostarczonej zimnej wody.
3. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i opłat oraz zasady rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali określa **Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Cegielniana”** uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na podstawie Statutu Spółdzielni oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r.nr 123, poz.858).

## **C. Rozliczanie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi.**

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują:
  - opłatę za gospodarowanie odpadami wnoszoną do Urzędu Miasta Krakowa na podstawie deklaracji,
  - opłatę za dzierżawę pojemników.
2. Wysokość miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, sposób i rodzaj świadczonych usług w zakresie odbioru odpadów określają uchwały Rady Miasta Krakowa.
3. Wysokość opłaty za dzierżawę pojemników ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie kalkulacji kosztów przedłożonej przez Zarząd.
4. Koszty ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości budynkowe.
5. Liczbę osób zamieszkujących w danym lokalu ustala się na podstawie złożonego oświadczenia przez właściciela/użytkownika lokalu.
6. O każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu właściciel/użytkownik zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię niezwłocznie. Zgłoszenie dokonane do 10 dnia miesiąca uwzględniane jest w rozliczeniu od bieżącego miesiąca, a po tym terminie – od następnego miesiąca.

#### **D. Rozliczanie kosztów domofonu.**

Koszty domofonu rozliczane są na poszczególne lokale posiadające domofon w danej nieruchomości – zgodnie z fakturą zewnętrzną wystawioną przez firmę sprawującą konserwację domofonów wg zakresu zgodnego z umową.

#### **VII. Rozliczanie kosztów i utrzymania części wspólnych nieruchomości na poszczególne lokale mieszkalne.**

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości (bez kosztów dźwigów) rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

#### **VIII. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni przypadające na daną nieruchomość, rozliczane są proporcjonalnie na lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni (spółdzielcze własnościowe i spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych) oraz lokale zajmowane przez innych właścicieli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

#### **IX. Koszty działalności społeczno-wychowawczej.**

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

#### **X. Ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji.**

1. Ustalanie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany finansowe, uchwalone przez radę nadzorczą spółdzielni.
2. Opłata na działalność społeczno-wychowawczą ustalana jest corocznie w planie gospodarczym Spółdzielni w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.

3. Koszt planowanych remontów poszczególnych nieruchomości stanowi podstawę do ustalenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości, uchwała rada nadzorcza, na podstawie potrzeb remontowych tych nieruchomości, zawartych w rocznym planie remontów oraz planach wieloletnich.
5. Wysokość odpisu na centralny fundusz remontowy – zgodnie z § 1 ust.3 pkt. B *Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych*.
6. Opłaty eksploatacyjne użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą co miesiąc z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca. Lokale użytkowe do 7 dni od daty otrzymania faktury, lub zgodnie z warunkami umowy.
7. Opłaty eksploatacyjne przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art. 4, ust. 1, pkt. 1<sup>1</sup>, 2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
8. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. Od wpłat opłat eksploatacyjnych wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

## **XI. Zmiana wymiaru opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.**

1. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala nowy wymiar stawki eksploatacyjnej, stawki opłat na fundusz remontowy lub zaliczki na fundusz remontowy.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 m-ce naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 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.
4. 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.

## **XII. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego.**

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM.
3. Walne Zgromadzenie Członków zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni, oraz dokonuje podziału wyniku finansowego.
4. Wyniki uzyskane z pożytków mienia spółdzielni i innych przychodów własnej działalności gospodarczej, jeżeli zostanie przeznaczone na dofinansowanie eksploatacji lub centralnego funduszu remontowego powinno zostać odniesione na każdą nieruchomość, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków zamieszkałych w danej nieruchomości wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku stosownie do zapisów art. 18, §. 1 ustawy „Prawo Spółdzielcze”, z którego wynika, że „prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe” i stosownie do zapisu art.5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Wysokość dofinansowania zostaje określona w planie finansowym uchwalanym corocznie przez Radę Nadzorczą a zatwierdzona w podziale nadwyżki bilansowej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

## **XIII. Postanowienia końcowe.**

Traci moc Regulamin „Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali Spółdzielni mieszkaniowej „Cegielniana” w Krakowie” wraz ze wszystkimi aneksami uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 49/96 z dnia 24.05.1996 r.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 99/2012 z dnia 29.05.2012r. oraz aneksem do regulaminu na podstawie uchwały nr 45/2024 z dnia 04.06.2024r.