

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów**  
**gospodarki zasobami mieszkaniowymi**  
**i ustalania opłat za używanie lokali oraz podziału**  
**obowiązków w zakresie napraw.**  
z dnia 26 września 2008 r.

Zmiany:

- Uchwała nr 07/2009 z dnia 29.01.2009 r. (ust. 3.2 pkt. 5 i ust. 3.3)
- Uchwała nr 14/2010 z dnia 18.02.2010 r. (skreśla się ust. 14 rozdz. II)
- Uchwała nr 13/2024 z dnia 29.04.2024 r. (pkt 3.1 Rozdz. I)

## **I. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

### **1. Postanowienia ogólne .**

1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:

- budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: strychy, piwnice, komórki, garaże , klatki schodowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydroforownie wbudowane,
- pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim , związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych, w szczególności budynki i lokale administracji, warsztatów konserwacyjno-remontowych,
- urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki, w szczególności: szamba, rurociągi i przewody sieci wodociągowo kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia, innych budowli mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.

1.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni,
- koszty odpisu na fundusz remontowy,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali w tym dostaw mediów.

1.3 Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

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

- 2.1 Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
- 2.2 Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna, elementy konstrukcyjne balkonów trwale połączone z budynkiem, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne i gazowe, instalacje anten zbiorczych, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
- 2.3 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.
- 2.4 Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
- 2.5 Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:
- energia elektryczna ( klatki schodowe, piwnice itp.),
  - utrzymanie zieleni,
  - konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
  - utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
  - ubezpieczenie majątku,
  - koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
  - podatek od nieruchomości,
  - konserwacje i naprawy anten zbiorczych,
  - koszty odpisu na fundusz remontowy,
  - pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.
- 2.6 Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

### **3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania**

3.1 Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla. Są to w szczególności:

- chodniki, ciągi pieszo jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone,
- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków
- **urządzenia zabawowe i piaskownice bez względu na jakiej nieruchomości są zlokalizowane.**

3.2 Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:

1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:

- utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
- drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
- energia elektryczna,

2) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,

3) podatek od nieruchomości,

4) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,

5) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie (w tym amortyzację) nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

3.3 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości lub budynki w zależności od sposobu korzystania, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości.

3.4 Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

### **4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni**

4.1 Mienie ogólne stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję, do

- wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
- 4.2 Są to w szczególności: budynki administracji, magazyny, warsztaty, nieruchomości niezabudowane, pozostałe.
- 4.3 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego pokrywane są przez członków Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali.
- 4.4 Koszty eksploatacji i utrzymania budynków administracji, warsztatów, magazynów obciążają odpowiedni rodzaj działalności spółdzielni (administrowanie i zarządzanie, grupa remontowa itp.)

## **5. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni**

- 5.1 Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art.6 ust.3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 5.2 Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości .
- 5.3 Spółdzielnia tworzy:
- odpis na fundusz remontowy jednolicie dla wszystkich nieruchomości, z zastrzeżeniem § 174 statutu
- w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych w rocznym planie gospodarczo-finansowym spółdzielni.
- 5.4 W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji itp.).
- 5.5 Dla każdej nieruchomości prowadzi się ewidencję obejmującą:
- 1) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 2) kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
  - 3) kwotę różnicy między poz. 1 a poz. 2 (stan środków funduszu)
- 5.6 Dane wynikające z prowadzonej ewidencji są podstawą sporządzania planów remontowych na kolejny rok.
- 5.7 W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa rada nadzorcza.

## **6. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (dotyczy tylko członków spółdzielni według art.4 ust.5 usm.)**

- 6.1 Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.
- 6.2 Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

## **7. Koszty dostawy mediów do poszczególnych lokali**

- 7.1 Koszty dostawy mediów do poszczególnych lokali obejmują :
- dostawę energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
  - dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - dostawę gazu,
  - wywóz nieczystości.
- 7.2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat za dostarczone media określone są w odrębnym regulaminie.

## **II. Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat.**

1. Postawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych spółdzielni uchwalone przez radę nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu i statutu.  
Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
2. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z wyłączeniem dostawy mediów (rozdz.I ust. 7 ).
3. Fizyczną jednostką ustalania opłat i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych), ustalonej w uchwałach zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali lub w akcie notarialnym.

4. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może uchwalić na okres przejściowy inną jednostkę rozliczeniową ( np. mieszkanie, osoby zameldowane ).
5. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o:
  - 1) przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego spółdzielni na podstawie uchwały rady nadzorczej,
  - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
8. Obciążenia lokali użytkowych kosztami gospodarki zasobami mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje dodatkową uciążliwość dla pozostałych użytkowników nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa rada nadzorcza.
9. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni odszkodowanie, pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal.
10. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego odebrania przez spółdzielnię.
11. Za opłaty przypadające na dany lokal , solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
12. Opłaty za używanie lokalu wnosi się do ostatniego dnia miesiąca , za dany miesiąc.

Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki wg zasad określonych w § 185 statutu.
13. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego

miesiąc od którego mają obowiązywać zmienione opłaty.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

### **III. Obowiązki spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw.**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należywym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 2 i 3. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej i telefonicznej - z wyjątkiem osprzętu. Do zakresu obowiązków spółdzielni należy także naprawa i wymiana posadzek w lokalu o ile wynika ona z wad technologicznych.  
Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni ( np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieuszczelności dachu , itp. ) .  
W/w naprawy finansowane są z funduszu remontowego .
3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych niezaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali.

Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu i pomieszczeniu przynależnym uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy drzwi i okien , a w szczególności zamków , okuć w zakresie nie objętym gwarancją
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie i kitowanie okien, malowanie wbudowanych mebli i drzwi oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu. Dotyczy to również zmian dokonanych w lokalu bez zgody spółdzielni.
  5. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

## **IV. Opusty w opłatach za używanie lokali**

1. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług zarząd spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu bonifikaty w formie obniżenia opłat za używanie lokalu.  
Podejmując taką decyzję, zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych decyzjach w tych sprawach zarząd informuje radę nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
2. Obniżki w opłatach ( bonifikaty ) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.  
Kwoty udzielonych bonifikat stanowią, zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## **V. Postanowienia końcowe.**

1. Traci moc regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów GZM , obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i rozliczeń z tego tytułu oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 21.10.2004 z późniejszymi zmianami.
2. Do czasu zatwierdzenia regulaminu w sprawie zasad rozliczania mediów oraz regulaminu funduszu remontowego pozostają w mocy postanowienia : rozdziału I ust.8 do ust.12 oraz rozdziałów VII a, VII b, VII c dotychczasowego regulaminu.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Tekst jednolity ze zmianami:

Uchwała nr 13/2024 z dnia 29.04.2024 r.