

## Uchwała nr 1/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi  
z dnia 26 stycznia 2021 r.

w sprawie: **uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi”**

### § 1

1. Na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi”.
2. Traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania .....”, uchwalony w dniu 15.01.2013 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 03/2013, z późniejszymi zmianami.  
Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Załącznik: **Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi.**

### § 3

W głosowaniu wzięło udział **10** członków Rady Nadzorczej

**Uchwałę podjęto: jednogłośnie**

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

.....  
**Małgorzata Stachauska**.....

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

.....  
**Wojciech Nowicki**.....

RADCA PRAWNY  
Kd.M. 888

mgr Urszula Juźwin

# **Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi**

Podstawę prawną regulaminu stanowi:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. – O spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 14.06.2007 r. – O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. – O własności lokali, z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. – O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, z późniejszymi zmianami.
6. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, z późniejszymi zmianami.
7. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne.
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi.

## **I) Postanowienia ogólne**

### § 1

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania i eksploatacji zasobów (lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży) oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, jak również najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

### § 2

Ileć w regulaminie tym jest mowa o:

1. Użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
  - 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali,
  - 2) niebędących członkami Spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach,
  - 3) najemców lokali,
  - 4) osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu.
2. Odrębnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu spółdzielni.

3. Nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu (np.: korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.),
4. Pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, komórkę będącą częścią składową lokalu, nawet jeśli bezpośrednio do niego nie przylega.
5. Udziale w nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
6. Lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe i garaże.
7. Lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.
8. Osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w punkcie 1 niniejszego paragrafu.
9. Pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.
10. Przychodach z działalności gospodarczej Spółdzielni – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym, pieniądze i wartości pieniężne, pochodzące z najmu lokali użytkowych, mieszkalnych, dzierżawy terenu, przychodów finansowych z lokat bankowych, papierów wartościowych i naliczonych odsetek za nieterminowe regulowanie czynszu, faktur i rachunków.
11. Zarządzaniu nieruchomościami – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.
12. Gospodarce zasobami mieszkaniowymi – rozumie się przez gospodarkę lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi z własnościowym prawem bądź przeniesioną odrębną własnością, garażami z własnościowym prawem bądź przeniesioną odrębną własnością, garażami i miejscami postojowymi w najmie, które są wynajmowane przez użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, którym wynajem służy do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.
13. Mieniem Spółdzielni w szczególności są:
  - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności budowlanej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej;
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków;
  - 3) nieruchomości niezabudowane.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni. Za koszty pokryte pożytkami z działalności Spółdzielni uważa się koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – liczone narastająco (z roku na rok).
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczenie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni. Za koszty pokryte pożytkami z działalności Spółdzielni uważa się koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – liczone narastająco (z roku na rok).
4. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Są oni również 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. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
7. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4, 5 i 6.
- 2) ewidencję kosztów i przychodów funduszu remontowego.
8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.
9. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywającymi się latami kalendarzowymi z wyjątkiem dostawy ciepła, wody i odprowadzania ścieków, których rozliczenie dokonywane jest za okresy od 1 czerwca br. do 31 maja następnego roku.
10. Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Podstawowym elementem planu gospodarczego są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z użytkownikami lokali pokrywającymi koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją zasobów. W procesie planowania uwzględnia się w szczególności:
  - 1) różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a wpływami za poprzedni rok kalendarzowy,
  - 2) koszty za poprzedni rok kalendarzowy,
  - 3) poziom planowanej inflacji na dany rok,
  - 4) zmiany w przepisach podatkowych mogące mieć wpływ na poziom kosztów (np. zmian wysokości stawek VAT, podatku od nieruchomości),
  - 5) zmiany cen wynikające z umów na usługi komunalne,
  - 6) zmiany wysokości wynagrodzeń wykonawców usług świadczonych dla Spółdzielni,
  - 7) inne znane lub przewidywane okoliczności mogące mieć wpływ, w ciągu roku, na poziom zobowiązań Spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji zasobów.Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, dokonywana jest korekta planu gospodarczego oraz korekta wysokości opłat.

#### § 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty za użytkowanie lokali w okresach miesięcznych, na takich samych zasadach jak pozostali użytkownicy.
2. Stawka opłat, dla najemców lokali mieszkalnych, ustalana jest odrębnie, przez Radę Nadzorczą – na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Najemcy lokali mieszkalnych nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w § 5 ust. 1 niniejszego regulaminu.
4. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego wnoszą opłaty za użytkowanie lokali w okresach miesięcznych, na takich samych zasadach jak pozostali użytkownicy. Stawkę opłat eksploatacyjnych ustala Rada Nadzorczą, na wniosek Zarządu Spółdzielni, bez uwzględniania pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni.

#### § 5

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, zasilenie funduszu remontowego,

- zasobowego Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
  3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przeznaczane są na pokrycie wydatków przyszłych okresów.

## § 6

Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów gospodarki zasobami, w zależności od ich rodzaju są:

- a) odrębna nieruchomość,
- b) lokal,
- c) udział w nieruchomości wspólnej,
- d) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- e) ilość osób,
- f) wskazania przyrządów pomiarowych.

## § 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów, piwnic, komórek, maszynowni, zsypów i innych pomieszczeń gospodarczych.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
4. Do powierzchni garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia.
5. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych eksploatowanych w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu, przyjmuje się wg wielkości podanej w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu.
6. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu Spółdzielni w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali, w danej nieruchomości.

## § 8

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, ubikacja itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jeden punkt czerpalny ciepłej wody dostarczanej centralnie.

## § 9

1. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych, przyjmuje się osoby w nim zameldowane na pobyt stały bądź czasowy lub też osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu. Przy ustalaniu opłat za lokale należy uwzględnić dłuższe nieobecności mieszkańców – powyżej dwóch miesięcy (np. wyjazdy zagraniczne, służba wojskowa) na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika posiadającego tytuł prawny do lokalu.
2. Zmiany w opłatach liczonych od ilości osób zamieszkałych uwzględniane są z początkiem bieżącego miesiąca gdy użytkownik lokalu dokonał ich do 15 danego miesiąca, od nowego miesiąca gdy użytkownik lokalu dokonał ich po 15 danego miesiąca.

Powyższe zmiany zgłoszone winny być przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego, w formie pisemnej w siedzibie Spółdzielni lub e-mailem.

3. Użytkownicy lokali mają obowiązek:
  - 1) wypełnienia zgodnie ze stanem faktycznym i zwrotu do Spółdzielni oświadczeń przygotowanych przez Spółdzielnię w sprawie aktualizacji danych, osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.
  - 2) informowania Spółdzielni na bieżąco o zmianie ilości osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu, w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat mieszkaniowych, w składnikach przeliczanych w stosunku do ilości osób zamieszkałych.
4. W przypadku niedopełnienia przez osoby, o których mowa powyżej obowiązków udzielania informacji o danych osób zamieszkałych w lokalu, zgodnie ze stanem faktycznym, Spółdzielnia po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i stwierdzeniu nieprawidłowości w tym zakresie, zastrzega sobie prawo naliczenia należnych opłat mieszkaniowych za okres wcześniejszy, zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego. Jednocześnie w przypadku członków Spółdzielni, Zarząd może stosować rygory wynikające z postanowień Statutu SM im. M. Reja w Łodzi.
5. W przypadku, gdy wg oświadczenia złożonego do Spółdzielni przez użytkownika lokalu posiadającego do niego tytuł prawny wynika, że lokal jest niezamieszkały (użytkownik podaje „0” osób), przy ustalaniu opłat i do rozliczeń kosztów, dla których jednostką rozliczeniową jest ilość osób (dźwigi, zimna woda i podgrzanie wody dla mieszkań bez wodomierzy) przyjmuje się 1 osobę do naliczeń.
6. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

## II) Składniki poszczególnych grup kosztów

### § 10

Koszty zasobów są ewidencjonowane z podziałem na poszczególne nieruchomości i obejmują:

- 1) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,

- 2) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
- 4) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

## § 11

1. ***Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:***
  - 1) koszty dostawy energii cieplnej do lokalu (koszty c.o. i koszty podgrzania wody),
  - 2) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - 3) koszty eksploatacji podstawowej a w nich m. in. koszty: konserwacji instalacji wod.-kan.; c.o.; c.w.u.; gazowej; elektrycznej; utrzymania zieleni; pogotowia awaryjnego; przeglądów technicznych budynków itp., podatek od nieruchomości terenów wspólnych, wynagrodzenie i utrzymanie służb konserwacyjno-remontowych, ubezpieczenia nieruchomości, eksploatacji, konserwacji i napraw instalacji AZART, utrzymania czystości wewnątrz budynku i na terenie zewnętrznym (gruncie) przynależnym do tego budynku,
  - 4) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności,
  - 5) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - 6) koszty dzierżawy wodomierzy ciepłej i zimnej wody,
  - 7) koszty eksploatacji, konserwacji i napraw domofonów,
  - 8) badanie szczelności instalacji gazowej oraz przeglądy kominiarskie,
  - 9) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych w blokach wysokich,
  - 10) koszty eksploatacji i konserwacji tężni solankowych,
  - 11) koszty eksploatacji i utrzymania pojemników na odpady,
  - 12) opłata za wieczyste użytkowanie terenów wspólnych.
2. ***Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a w szczególności:***
  - 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, wody, energii elektrycznej ogólnego użytku oraz odprowadzenia ścieków,
  - 2) koszty utrzymania czystości terenów wspólnych – usługi firm sprzątających,
  - 3) koszty administracji i zarządzania nieruchomością – wydatki na utrzymanie lokali własnych (siedziba Spółdzielni), koszty wynagrodzeń z narzutami, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, koszty organów samorządowych (Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie, Komisja Statutowa), prowizje bankowe, opłaty pocztowe, obsługa prawna, obsługa informatyczna, inne koszty rzeczowe,
  - 4) koszty usług materialnych i niematerialnych (deratyzacji, akcji „zima” itp.),
  - 5) koszty eksploatacji, konserwacji i napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej: śmietnika, węzła cieplnego, hydroforni itp.,
3. ***Mieniem Spółdzielni są nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz mienie związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości.*** W warunkach Spółdzielni wydziela się:
  - 1) mienie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej Spółdzielni, obejmujące w szczególności:
    - a) pawilony wolnostojące z lokalami użytkowymi wynajmowanymi,
    - b) dzierżawione tereny pod kioski handlowe.



Koszty eksploatacji i utrzymania tego mienia obejmują m.in.: koszty administrowania i zarządzania, koszty dostawy energii elektrycznej i ciepłej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, usług porządkowych konserwacji oraz remontów, podatków lokalnych.

- 2) mienie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, które obejmuje w szczególności: siedzibę Spółdzielni, ulice, chodniki, place, ciągi pieszo-jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, tereny zielone, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu. Do kosztów tych zalicza się koszty eksploatacji, utrzymania i remontów budynku administracyjnego Spółdzielni, koszty utrzymania w czystości terenów zewnętrznych, koszty utrzymania terenów zieleni, oświetlenie terenów Spółdzielni, koszty podatków i opłat lokalnych, koszty ubezpieczeń i utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, tj. m.in.: sieci, nawierzchni dróg, budynków hydroforni, chodników, boksów śmietnikowych. Koszty te rozliczane są odrębnie na wszystkie nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem kosztów związanych z budynkami hydroforni, które rozliczane są na nieruchomości przez nie obsługiwane (strukturą powierzchni).

#### 4. *Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.*

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja” w Łodzi.

### **III) Zasady rozliczania kosztów związanych bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz ustalania opłat za media lokalne**

#### § 12

##### **Energia ciepła**

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej dla potrzeb ogrzewania budynków, podgrzania wody oraz ustalania opłat dla lokali są zawarte w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło z użytkownikami lokali SM im. M. Reja w Łodzi, który uchwałą zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

#### § 13

##### **Dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków**

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalane są w oparciu o faktury dostawcy z uwzględnieniem wskazań wodomierzy głównych w poszczególnych budynkach, a w przypadku zasilania w wodę przez hydrofornię – wg sumy wskazań wodomierza głównego w budynku i wodomierza z hydroforni. Cenę 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz opłaty abonamentowej ustala właściwy organ zatwierdzający Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

2. O nowych stawkach opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia powiadamia użytkowników mieszkań poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych (na Osiedlu), w klatkach schodowych bloków, stronie internetowej oraz wrzucenie informacji o nowych naliczeniach do skrzynek pocztowych.
3. Lokale mieszkalne Spółdzielni wyposaża się w wodomierze zimnej i ciepłej wody z odczytem radiowym, dzierżawione na okres 10 lat od firmy „Techem” Techniki Pomiarowe os. Lecha 121, 61-298 Poznań.
4. Dzierżawione wodomierze podlegają obowiązkowej legalizacji/wymianie co 5 lat.
5. Lokale mieszkalne nieposiadające wodomierzy, lokale mieszkalne wyposażone w wodomierze inne niż dzierżawione od firmy „Techem” Techniki Pomiarowe oraz lokale mieszkalne, w których z winy lokatora nie można było przeprowadzić obowiązkowej legalizacji wodomierzy, rozliczane będą w oparciu o opłatę miesięczną (ryczałt – ustalony przez Radę Nadzorczą w formie uchwały) proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących, zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu.
6. W lokalach wyposażonych w dzierżawione wodomierze opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków ustala się na podstawie sumy wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody. Odczyt wskazań wodomierzy dokonywany jest wraz ze zmianą cen oraz na koniec okresu rozliczeniowego tj. 31 maja każdego roku. Obowiązują następujące zasady odczytów wskazań wodomierzy w lokalach:
  - 1) odczytów wodomierzy dokonuje firma „Techem” Techniki Pomiarowe;
  - 2) stany wodomierzy przekazane będą Spółdzielni w wersji elektronicznej do 10-go czerwca;
  - 3) dopuszcza się odczyty wodomierzy w dodatkowych terminach ustalonych przez Spółdzielnię;
  - 4) w przypadku uznania przez Spółdzielnię lub zgłoszenia przez użytkownika mieszkania nieprawidłowości we wskazaniach wodomierza, firma „Techem” dokona odczytu reklamowanego wodomierza ze złącza optycznego, w które wyposażony jest każdy dzierżawiony wodomierz (odczyt w mieszkaniu). Wydruk ze złącza optycznego będzie podstawą do dalszych rozliczeń. Jeżeli okaże się, że pierwotne wskazania wodomierza będzie nieprawidłowe, nastąpi jego wymiana na nowy. Koszt wymiany pokryje firma „Techem”.
  - 5) Użytkownik mieszkania może żądać wymiany wodomierza na nowy w przypadku, gdy uzna, że wskazania obecnie zamontowanego wodomierza są nieprawidłowe. W tym przypadku koszty wymiany i badania legalizacyjnego (w Urzędzie Miar i Jakości) pokryje:
    - 1) – użytkownik mieszkania, gdy okaże się, że zdemontowany wodomierz wskazywał prawidłowe zużycie wody;
    - 2) – firma „Techem”, gdy okaże się, że wskazania zdemontowanego wodomierza były nieprawidłowe;
  - 6) w sytuacji stwierdzenia, przez osoby odczytujące wodomierze bądź przez administrację Spółdzielni, uszkodzenia wodomierza z winy mieszkańca (w tym m.in. zerwanie plomby, założenie zacisku magnetycznego itp.) firma „Techem” dokona montażu nowego wodomierza na koszt użytkownika mieszkania, a korekta rozliczenia kosztów zużycia wody, będzie dokonywana w oparciu o wskazania nowego wodomierza z dwóch kolejnych miesięcy i obejmować będzie poprzedni okres rozliczeniowy.

- 7) Montaż zacisku magnetycznego jest próbą zaniżenia odczytu i może być to skierowane do organów ścigania, jako naruszenie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, na podstawie art. 28 ust. 2 pkt 1.
7. W przypadku braku zgody na wymianę wodomierza lub nie udostępnienia w tym celu mieszkania, przez użytkownika lokalu mieszkalnego, któremu przysługuje do niego tytuł prawny, do rozliczeń zużycia wody i ścieków przyjmuje się opłatę w przeliczeniu na 1 osobę (ryczałt), w takiej wysokości jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
8. Użytkownicy mieszkań nieposiadający wodomierzy lub posiadający wodomierze inne niż dzierżawione od firmy „Techem”, mogą w każdej chwili zgłosić do Spółdzielni wniosek o montaż wodomierzy z odczytem radiowym. Montażu dokonuje firma „Techem” na swój koszt.
9. Użytkownicy lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze wpłacają do Spółdzielni zaliczkę na poczet zużycia zimnej wody i ścieków, która wyliczona jest na podstawie zużycia zimnej wody i ścieków w okresie poprzednim. Ilość m<sup>3</sup> zużycia zimnej wody w okresie poprzednim, wymnożona przez aktualną cenę 1m<sup>3</sup> zimnej wody i ścieków i podzielona przez 12 m-cy – daje wysokość zaliczki na poczet zużycia zimnej wody i ścieków, na nowy okres. Ten sposób rozliczenia nazywa się indywidualnym rozliczeniem lokalu mieszkalnego ze zużycia zimnej wody i ścieków, za dany rok kalendarzowy.
10. W lokalach mieszkalnych nieposiadających wodomierzy ustala się opłatę miesięczną (ryczałt) proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących, zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego. W przypadku lokalu niezamieszkanego do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej na jedną osobę. Opłatę ryczałtową ustala, w formie uchwały, Rada Nadzorcza.
11. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego (01.06 do 31.05), w lokalach mieszkalnych opomiarowanych, dokonuje się indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i ścieków, opartego na porównaniu kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków ( z odczytów wodomierzy) z wielkością wpłaconych na ten cel zaliczek. Jeżeli wyliczone koszty są wyższe od wpłaconych zaliczek, użytkownik lokalu powstałą niedopłatę wpłaca do Spółdzielni jednorazowo, przy najbliższej opłacie za lokal. W przypadku odwrotnym, gdy wpłacone zaliczki są wyższe od wyliczonych kosztów, powstała nadpłata jest potrącana przez użytkownika z najbliższych opłat za lokal.
12. Reklamacje w sprawie indywidualnych rozliczeń zużycia wody można składać w nieprzekraczalnym terminie 2-ch miesięcy, od daty otrzymania rozliczenia od Spółdzielni.
13. Użytkownikom mieszkań posiadających zadłużenie w opłatach za lokal mieszkalny niedopłata powiększa zadłużenie ciążące na lokalu, natomiast nadpłata będzie księgowana na poczet zmniejszenia zadłużenia.
14. Osoby, które w okresie rozliczeniowym (01.06 do 31.05) aktualnie rozlicznym, dokonały sprzedaży, kupna, darowizny, bądź zamiany mieszkania rozliczają powstałe nadpłaty bądź niedopłaty między sobą. Spółdzielnia rozlicza je z aktualnym użytkownikiem lokalu.

## § 14

### Wywóz nieczystości

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty wynikające z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości mieszkaniowej.
2. Stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określają uchwały Rady Miejskiej w Łodzi opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.
3. W przypadku gdy Rada Miejska w Łodzi uchwali nowe stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, to termin ich obowiązywania dla użytkowników mieszkań będzie tożsamy z terminem opublikowanym w ww. uchwale Rady Miasta w Łodzi.
4. Spółdzielnia powiadamia mieszkańców o zmianach stawek opłat i terminach ich obowiązywania za pośrednictwem ogłoszeń na tablicach informacyjnych (na Osiedlu), w klatkach schodowych bloków, stronie internetowej oraz poprzez wrzucenie informacji o nowych naliczeniach do skrzynek pocztowych.
5. Na podstawie art. 6m ust. 1c ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, z późniejszymi zmianami, spółdzielnia mieszkaniowa może żądać od osoby, która ma tytuł prawny do lokalu, podania danych niezbędnych do ustalenia opłat za gospodarowanie odpadami.
6. Koszty wywozu nieczystości z pawilonów handlowych i kiosków (dzierżawa terenu), szacowane są w oparciu o faktury od wykonawcy tych usług i rozliczane indywidualnie na każdą nieruchomość w oparciu o m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## § 15

### Podatki i opłaty

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu rozlicza się **odrębnie** dla każdej nieruchomości budynkowej, na powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań spółdzielczych w bloku.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz najemcy lokali mieszkalnych, uiszczają podatek od nieruchomości (dot. nieruchomości, w której zamieszkują), na podstawie stawki wyliczonej dla danej nieruchomości, wynikającej z uchwał Rady Miasta. Stawkę tą zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Właściciele lokali mieszkalnych (odrębna własność), podatek od nieruchomości dotyczący ich lokalu, uiszczają we własnym zakresie – zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikającymi z uchwał Rady Miasta.

## IV) Zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych i ustalania opłat

## § 16

### Energia ciepła

1. Energia ciepła dostarczana do nieruchomości (budynku) w postaci centralnego ogrzewania i podgrzania wody podlega rozliczeniu w sposób podany w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło

z użytkownikami lokali SM im. M. Reja w Łodzi – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Do kosztów nieruchomości wspólnych zalicza się koszty energii cieplnej zużywanej w budynku, w którym znajduje się siedziba Spółdzielni. Koszty te dzieli się najpierw wskaźnikiem sprzedaży na nieruchomościach (mieszkalnych lub użytkowych) i na działalności gospodarczej, a w dalszej kolejności na powierzchnię użytkową mieszkań lub lokali użytkowych. Koszty te pokrywane są z podstawowej stawki eksploatacyjnej płaconej przez użytkowników lokali mieszkalnych lub najemców lokali użytkowych.

#### § 17

##### **Dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków**

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wszystkich nieruchomości mieszkalnych, które nie są pokryte indywidualnymi opłatami użytkowników mieszkań (zarówno posiadających wodomierze jak i nie posiadających wodomierzy), rozliczane są *jednolicie* dla całości zasobów mieszkaniowych na powierzchnię użytkową mieszkań i pokrywane z podstawowej stawki eksploatacyjnej płaconej przez użytkowników mieszkań.
2. Do kosztów nieruchomości wspólnych zalicza się koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków związane z użytkowaniem budynku, w którym znajduje się siedziba Spółdzielni. Koszty te rozliczane i pokrywane są w sposób opisany w ust.2 § 16.

#### § 18

##### **Energia elektryczna na cele ogólnego użytku**

Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku rozlicza się *jednolicie* dla całości zasobów mieszkaniowych na powierzchnię użytkową mieszkań. Przez energię ogólnego użytku należy rozumieć energię zużytą na: oświetlenie korytarzy, klatek, wind, schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni – w blokach mieszkalnych oraz koszty energii zużytej w budynku siedziby Spółdzielni, na oświetlenie ulic, placów, chodników, parkingów, hydroforni, placów zabaw itp. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku pokrywane są z podstawowej stawki eksploatacyjnej, płaconej przez użytkowników lokali mieszkalnych.

#### § 19

##### **Koszty usług porządkowych (utrzymania czystości)**

Do kosztów usług porządkowych (utrzymania czystości) części wspólnych nieruchomości należą koszty utrzymania czystości w budynkach mieszkalnych oraz koszty utrzymania czystości na terenach zewnętrznych (utwardzonych i zielonych) należących do mienia służącego funkcjonowaniu Spółdzielni jako całości. Koszty te rozliczane są *jednolicie* dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, na powierzchnię użytkową mieszkań i pokrywane z podstawowej stawki eksploatacyjnej płaconej przez użytkowników lokali mieszkalnych.

## § 20

### **Podatki i opłaty**

Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, dla mienia Spółdzielni związanego z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, rozliczane na całą powierzchnię użytkową mieszkań w Spółdzielni i pokrywane są z opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników mieszkań. Opłaty eksploatacyjne w postaci podstawowej stawki eksploatacyjnej, zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## § 21

### **Koszty ogólne zarządu (administrowania i zarządzania)**

1. Do kosztów ogólnych zarządu zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników innych lokali. Zalicza się do nich w szczególności: wynagrodzenia pracowników z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja środków trwałych, opłaty pocztowe, opłaty bankowe, koszty usług świadczonych przez osoby trzecie, w tym w szczególności usług prawnych, informatycznych, doradczych, koszty akcji „zima”, koszty ubezpieczenia, remontów, konserwacji i utrzymania siedziby Spółdzielni.
2. Ponieważ kosztów tych nie można bezpośrednio przypisać poszczególnym działaniom Spółdzielni, takim jak gospodarka zasobami mieszkaniowymi czy działalność gospodarcza, podlegają one podziałowi w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów.
3. Po podziale koszty ogólne zarządu, przypisane części wspólnej zasobów mieszkaniowych, rozliczne są na powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i pokrywane z podstawowej stawki eksploatacyjnej.

## § 22

### **Koszty Rady Nadzorczej i Walnych Zgromadzeń**

1. Do kosztów Rady Nadzorczej i Walnych Zgromadzeń należą wszystkie koszty ponoszone na funkcjonowanie Rady Nadzorczej i organizowanie Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni.
2. Koszty te ustala się i rozlicza w sposób opisany w § 21 ust. 2 i 3.

## § 23

### **Koszty konserwacji, ubezpieczenia, usług materialnych i niematerialnych i usług celowych**

1. Koszty konserwacji obejmują koszty usług pogotowia technicznego, koszty konserwacji instalacji i urządzeń (w tym instalacji AZART), konserwacji zieleni, przeglądów rocznych i 5-letnich stanu technicznego budynków. Koszty te rozliczane są jednolicie dla całości zasobów, na powierzchnię użytkową mieszkań i pokrywane są z podstawowej stawki eksploatacyjnej lokali mieszkalnych.

2. Koszty ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych ustala się na podstawie umów zawartych polis ubezpieczeniowych zasobów mieszkaniowych od wszystkich ryzyk oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tego zasobu. Koszty te rozliczane są jednolicie dla całości zasobów, na powierzchnię użytkową mieszkań i pokrywane są z podstawowej stawki eksploatacyjnej lokali mieszkalnych.
3. Na koszty usług materialnych i niematerialnych składają się przede wszystkim usługi deratyzacji-dezynfekcji-dezynsekcji, sporządzania dokumentacji technicznej niezbędnej do prawidłowej eksploatacji budynków. Koszty tych usług ustala się w oparciu o koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen, inflacji i zakresu rzeczowego usług przewidzianego do realizacji w roku planowanym. Koszty te rozliczane są jednolicie dla całości zasobów, na powierzchnię użytkową mieszkań i pokrywane są z podstawowej stawki eksploatacyjnej lokali mieszkalnych.
4. Koszty usług celowych to: koszty przeglądów kominiarskich i ładanie szczelności instalacji gazowej, koszty konserwacji i naprawy domofonów oraz koszty wymiany i legalizacji wodomierzy. Koszty te pokrywane są z indywidualnych stawek celowych – **z/lokal, jednolicie** dla całości zasobów mieszkaniowych.

## § 24

### **Dźwigi osobowe**

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów obejmują opłaty na pokrycie kosztów konserwacji, dozoru technicznego, energii elektrycznej, koszty usuwania dewastacji i ubezpieczenia dźwigów.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów jest ilość osób zamieszkałych w mieszkaniu znajdującym się w budynku wyposażonym w dźwig osobowy. W przypadku lokalu niezamieszkanego do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej na jedną osobę.
3. Opłata ryczałtowa jest zróżnicowana na każdy budynek, w zależności od kosztów energii elektrycznej, kosztów konserwacji i kosztów usuwania awarii spowodowanych dewastacją.
4. Po zakończeniu każdego roku ustala się różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania dźwigów w danej nieruchomości a przychodami z wniesionych opłat. Saldo na koniec danego roku uwzględniane będzie przy planowaniu kosztów i ustalaniu opłaty na kolejny rok.
5. Przyjmuje się zasadę, że dźwigi osobowe obsługują lokale położone na wszystkich kondygnacjach, od drugiego przystanku włącznie wzwyż. Opłatę za dźwig dla lokali ustala się następująco:
  - 1) lokale położone na pierwszym przystanku zwolnione od opłaty,
  - 2) lokale położone na drugim przystanku – 50% opłaty,
  - 3) lokale położone na każdym następnym przystanku – 100% opłaty.
6. W przypadku unieruchomienia dźwigów, opłaty pomniejsza się w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> był czynny mniej niż 10 godzin. Stwierdzenie czasu unieruchomienia dźwigu wymaga potwierdzenia przez Dział Techniczny Spółdzielni.

7. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikiem w okresach miesięcznych. Dopuszczalne jest rozliczenie bonifikat w innych okresach, nie dłuższych jednak niż roczne.
8. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie przychodów.

## V) Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni i ustalania opłat

### § 25

1. Koszty utrzymania mienia służącego działalności gospodarczej Spółdzielni ustala się odrębnie, natomiast koszty utrzymania mienia związanego z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, włącza się do kosztów nieruchomości wspólnych.
2. Zasady rozliczania kosztów związanych z utrzymaniem mienia związanego z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, omówione zostały w punkcie IV) niniejszego regulaminu.

### § 26

1. Przychody z najmu lokali użytkowych (w pawilonach handlowych) oraz z dzierżawy terenów, przeznacza się na pokrycie kosztów administracji i zarządzania, eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych i miejsc postojowych, dostawy mediów do tych lokali, podatku od nieruchomości i opłat publicznoprawnych, a także na pokrycie kosztów remontów tych lokali i infrastruktury im towarzyszącej.
2. Dochody z najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów można przeznaczyć się na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych, zasilenie funduszu remontowego i zasobowego oraz na działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.

### § 27

1. Opłaty wnoszone przez najemców lokali użytkowych nie powinny być niższe niż:
  - 1) koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu bieżącej eksploatacji, administracji i zarządzania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, podatków i opłat lokalnych,
  - 2) koszty wyłożone przez Spółdzielnię z tytułu świadczeń: dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, energii elektrycznej.
2. Najemcy lokali użytkowych wnoszą umowną opłatę eksploatacyjną za lokal, która uwzględnia pokrycie kosztów eksploatacji, podatków i opłat lokalnych, ubezpieczenia majątku i remontów obiektów, w których znajdują się lokale użytkowe. Oprócz w/w opłaty eksploatacyjnej Spółdzielnia pobiera opłaty z tytułu:
  - 1) zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
  - 2) zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody,
  - 3) zużycia zimnej wody i ścieków,



- 4) wywozu śmieci,
  - 5) wywieszenia reklamy promującej własną działalność gospodarczą,
  - 6) korzystanie z infrastruktury technicznej Spółdzielni poza wynajmowanym lokalem np.: parkowanie pojazdów firmowych w ilości większej niż 1 pojazd na terenach administrowanych przez Spółdzielnię.
3. Umowy najmu regulują sprawy terminu wnoszenia opłat, sposobu użytkowania lokalu, kaucji i zabezpieczeń regulowania zobowiązań, terminów wypowiedzenia umowy itp.
  4. Wysokość umownej stawki eksploatacyjnej za najem lokalu użytkowego jest ustalana w drodze naboru lub negocjacji. Powinna ona uwzględniać stan techniczny i położenie pawilonu, w którym się lokal znajduje, jego wyposażenie i atrakcyjność, jak również aktualną sytuację na lokalnym rynku nieruchomości. Stawkę eksploatacyjną za najem lokali użytkowych i dzierżawę terenów pod kioski handlowe, ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
  5. Opłaty wnoszone przez najemców garaży i miejsc postojowych ustala się na zasadach ustalonych w niniejszym paragrafie. Stawkę eksploatacyjną za najem garaży i miejsc postojowych ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## VI) Postanowienia końcowe

### § 28

1. Określone na podstawie niniejszego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty za lokale z tytułu eksploatacji i utrzymania oraz dostawy mediów komunalnych, winny być opisane jakiego okresu dotyczą i uregulowane z góry do dnia 15 każdego miesiąca do kas Spółdzielni lub na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.
3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy ustaw wymienionych na wstępie regulaminu i statutu Spółdzielni.

### § 29

1. Regulamin niniejszy zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr **1/2021** z dnia **26 stycznia 2021 r.** z mocą obowiązującą od dnia podjęcia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 stycznia 2013 r. Uchwałą nr 03/2013 roku, z późniejszymi zmianami.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

SEKRETAŃ  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

.....  
Małgorzata Stachowska

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

PRZEWODNICĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

.....  
Wojciech Nowicki