



Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOŁO”

ul. E. Ciołka 17

01-445 Warszawa

---

**Regulamin  
rozliczania kosztów  
Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO”  
w Warszawie**

Warszawa, listopad 2023

## I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych. (Dz. U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn.zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 Prawo spółdzielcze ( Dz. U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późn.zm.).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 z 2001 r., poz. 733 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 z późn. zm.).
5. Kodeks cywilny (Dz. U.nr 16 z 1964 r., poz.93 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj.: Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903).
7. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ( Dz. U. Nr 747 z 2002 r z późn.zm.).
8. Statut SM „KOŁO”.

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### §1

Regulamin niniejszy ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i wszelkich kosztów, związanych z utrzymaniem zasobów lokalowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, a posiadające prawa do lokali w zasobach Spółdzielni, a także najemców użytkujących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu.

### § 2

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmuje:

- zasoby lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży pozostających w zarządzie SM KOŁO;
- nieruchomości wspólne;
- nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni;
- mienie Spółdzielni służące do prowadzenia przez nią działalności administracyjnej, społecznej, kulturalnej i oświatowej.

### § 3

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- **powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic;
- **pomieszczenie przynależne** - pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem;
- **powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które przez te grzejniki są ogrzewane (np. przedpokoje);

- **udział w powierzchni garażu wielostanowiskowego**- określony jest jako stosunek poszczególnych miejsc postojowych do ogólnej liczby miejsc postojowych w lokalu garażowym. Stosuje się zasadę, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe;
- **użytkownik lokalu** – członek spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, a posiadająca prawo do lokalu, właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego;
- **nieruchomość wspólna** – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- **udział w nieruchomości wspólnej** – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- **mienie spółdzielni** - nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny zielone, ciągi pieszo-jezdne itp. służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię i służące m.in. działalności administracyjnej;
- **okres rozliczeniowy** – okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu (np. kwartał, półrocze, rok);
- **urządzenia pomiarowe** - urządzenia, których wskazania są podstawą rozliczania kosztów: wodomierze, ciepłomierze, gazomierze, liczniki energii elektrycznej;
- **opłata ryczałtowa**- opłata pobierana w przypadku braku możliwości ustalenia kosztów w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych;
- **woda podgrzana** – zimna woda, na podgrzanie której została dostarczona energia cieplna,
- **okres grzewczy** – okres czasu określony od 01 września do 31 maja.

### III. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

#### § 4

Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobu mieszkaniowego obejmują:

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali;
- koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości;
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;

#### § 5

1. Koszty utrzymania i eksploatacji lokalu stanowią:
  - koszty energii cieplnej zużytej do ogrzania lokalu i podgrzania wody;
  - koszty zużytej w lokalu wody;
  - koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy i mierników ciepła;
  - koszty wywozu nieczystości stałych i odprowadzenia ścieków;
  - koszty korzystania z instalacji domofonowej.
2. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowią:
  - koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych nieruchomości;
  - koszty ubezpieczenia nieruchomości;
  - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni;

- koszty przeglądów obowiązkowych;
  - koszty usług kominiarskich;
  - koszty zużycia mediów (c.o., c.w., zimna woda, kanalizacja, nieczystości stałe) dotyczące nieruchomości wspólnej;
  - koszty eksploatacji, utrzymania oraz remontów dźwigów osobowych;
  - koszty zarządu nieruchomością wspólną.
3. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią:
    - koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni;
    - koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości;
    - koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.
  4. Koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej stanowią:
    - koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest ta działalność;
    - koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz wyposażenia;
    - koszty związane z prowadzeniem zajęć.

#### **IV. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU**

##### **Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków**

###### **§ 6**

1. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone ścieki między dostawcą, MPWiK a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonywane są odrębnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych.
2. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzane ścieki między Spółdzielnią a użytkownikami lokali następują na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.
3. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonywane są w okresach półrocznych, w terminie 60 dni od dokonania odczytów.

###### **§ 7**

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków wyliczane są jako iloczyn obowiązujących na terenie Warszawy cen za zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej (zimna woda podgrzana).
2. W przypadku zmiany cen wody w trakcie okresu rozliczeniowego dokonuje się spisu stanów liczników indywidualnych i głównych.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalane są odrębnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych.
4. Koszty zużycia wody w każdej nieruchomości rozliczane są na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
5. Niedobór między kosztem dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla danego budynku, wynikający z faktury wystawionej przez MPWiK a kosztami ustalonymi w oparciu o sumę wskazań liczników w lokalach oraz naliczonych opłat ryczałtowych w danym budynku, rozlicza się między użytkowników lokali jako wodę ogólnogospodarczą, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

## § 8

1. Za lokal opomiarowany uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu wyposażony w przyrządy pomiarowe, nienaruszoną plombę, ważną legalizację, dokumentację montażową sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.
2. W lokalach opomiarowanych rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy.
3. W budynkach, w których nie wszystkie lokale są opomiarowane, rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokali nieopomiarowanych dokonuje się w formie opłaty ryczałtowej, która nie podlega rozliczeniu. Wysokość miesięcznej opłaty ryczałtowej dla każdego lokalu nieopomiarowanego w danym budynku określa się przyjmując największą ilość wody zużytej w lokalu opomiarowanym w danym budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.

## § 9

1. W lokalach opomiarowanych pobierane są miesięczne zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, podlegające indywidualnemu rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego, w oparciu o faktyczne zużycie wody ustalone na podstawie odczytów wodomierzy. W lokalach nieopomiarowanych wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków określa się przyjmując największą ilość wody zużytej w lokalu opomiarowanym w danym budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.
2. Zmiana wysokości zaliczek może być dokonana przez Spółdzielnię w uzasadnionych przypadkach lub indywidualnie na pisemną prośbę lokatora.
3. W lokalach, w których po raz pierwszy zainstalowano wodomierze lub w których nastąpiła zmiana użytkownika, do ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się szacunkowe zużycie wody w wysokości 4 m<sup>3</sup> na osobę.
4. Różnica powstała między opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek a faktycznie poniesionymi kosztami regulowana jest w sposób następujący:
  - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu w następnym miesiącu po dokonaniu rozliczenia;
  - b) nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem punktu c) na poczet najbliższych wymaganych miesięcznych opłat za używanie lokalu;
  - c) w przypadku lokali zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego zadłużenia.
5. W lokalach, w których nie dokonano odczytu wskazań wodomierza, za podstawę rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.
6. Gdyby w przypadku, o którym mowa powyżej, następny odczyt wykazał zużycie wody niższe od przyjętego na zakończenie poprzedniego okresu rozliczeniowego, przyjmujemy odczyt ze średniej aż do momentu przekroczenia wysokości odczytu, bez obowiązku zwrotu powstałej nadpłaty.
7. Lokale, w których nie dokonano odczytu wskazań wodomierzy w dwóch kolejnych terminach, zostaną obciążone kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków na takich zasadach jak lokale nieopomiarowane.
8. W lokalach, w których umożliwiony będzie odczyt wskazań wodomierzy w następnym okresie rozliczeniowym, zostanie przywrócone naliczanie zaliczek na podstawie

wskazań wodomierzy, jednak bez możliwości dokonania (wstecznej) korekty opłat naliczonych jak dla lokali nieopomiarowanych.

9. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu jest niesprawny technicznie choćby jeden wodomierz, zużycie wody w lokalu w całym okresie rozliczeniowym zostanie przyjęte jako średnie zużycie wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

## § 10

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 07 stycznia 2008 roku, w sprawie kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, wodomierze podlegają legalizacji co 5 lat. Wymiany związanej z legalizacją wodomierzy dokonuje Spółdzielnia. Koszty wymiany wodomierzy obciążają użytkownika lokalu. Zwrot poniesionych przez Spółdzielnię kosztów wymiany wodomierzy rozłożony jest na 5 lat i dokonywany jest w ramach opłat eksploatacyjnych.
2. W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierza użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić o tym fakcie administrację Spółdzielni.
3. Jeśli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu, ponosi on koszty naprawy.
4. Do czasu usunięcia uszkodzenia lub wymiany wodomierza lokal będzie rozliczany według średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego. Lokale, w których z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu nie było możliwe usunięcie uszkodzenia wodomierza lub jego wymiana, zostaną obciążone kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków na takich zasadach jak lokale nieopomiarowane.
5. O fakcie zdjęcia wodomierza w czasie remontu lokalu lokator ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek na wodę użytkownik lokalu nie będzie występował z roszczeniami z tytułu odsetek.

## Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej

### § 11

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej, zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania, dokonywane jest raz w roku w ciągu 2 miesięcy po zakończeniu okresu grzewczego.
2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej, zużytej na podgrzanie wody, dokonywane jest w okresach półrocznych równocześnie z rozliczeniem kosztów wody i odprowadzania ścieków.

### § 12

1. Koszty dostawy energii cieplnej wynikają z faktur wystawionych przez dostawcę energii w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie oddzielnie dla celów ogrzania wszystkich pomieszczeń, oddzielnie podgrzania wody.
2. Koszty dostawy energii cieplnej ewidencjonowane są zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Kosztami dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody oraz ogrzewania są wydatki przypadające na nieruchomość w związku z zakupem energii cieplnej od dostawców. Koszty te stanowią sumę kosztów określonych następująco:
  - a) koszty stałe (stanowią sumę kosztów niezależnych od ilości okresowo zużywanej energii rozliczanej proporcjonalnie do powierzchni lokali) obejmują:
    - opłaty za moc zamówioną,
    - usługi przesyłowe,
    - opłatę abonamentową.

b) koszty zmienne – koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zgodnie ze wskazaniem licznika.

### § 13

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej, dostarczanej do budynku na potrzeby podgrzania wody, dokonywane jest w okresach 6 miesięcznych.
2. Opłaty za dostawę energii cieplnej pobierane są w formie miesięcznych zaliczek przez cały okres rozliczeniowy.
3. Zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody ustala się w następujący sposób:
  - szacunkowa ilość m<sup>3</sup> wody do podgrzania ustalana jest na podstawie faktycznego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym;
  - cenę zaliczkową podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustala się raz w roku na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w poprzednim roku obrachunkowym. Zmiany wysokości zaliczki na poczet kosztów podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody dokonywana jest po zamknięciu roku obrachunkowego tzn. od kwietnia każdego roku.Na uzasadniony wniosek lokatora możliwe jest ustalenie indywidualnej zaliczki w innej wysokości.
4. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej, dostarczanej na potrzeby podgrzania wody w lokalach wyposażonych w indywidualne mierniki zużycia ciepłej wody, dokonywane jest na podstawie wskazań tych mierników i faktycznych kosztów podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody poniesionych w danym okresie rozliczeniowym.
5. Lokale nieposiadające indywidualnych mierników zużycia ciepłej wody obciążane są opłatą ryczałtową, która nie podlega rozliczeniu.
6. Opłata ryczałtowa wyliczana jest na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w następujący sposób:

Roczny koszt podgrzania wody poniesiony w danym budynku w ubiegłym okresie obrachunkowym zostaje podzielony przez 12 miesięcy, a następnie podzielony przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w danym budynku. Tak otrzymany średni miesięczny koszt podgrzania wody mnożony jest przez powierzchnię danego lokalu nieopomiarowanego.
7. Zmiany wysokości opłat ryczałtowych dokonywane są po zamknięciu roku obrachunkowego tzn. od kwietnia każdego roku z uwzględnieniem przewidywanych zmian cen w następnym okresie.
8. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła między Spółdzielnią a dostawcą dokonywane jest na podstawie faktycznie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody w terminie określonym na podstawie obowiązującej umowy.
9. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła między Spółdzielnią a użytkownikami lokali dokonywane jest na podstawie wskazań indywidualnych mierników w terminie 60 dni od dokonania odczytów.
10. Różnica między opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek a faktycznie poniesionymi kosztami, powstała w wyniku rozliczenia kosztów podgrzania wody, regulowana jest w sposób następujący:
  - a) niedopłatę użytkownik wnosi przy uiszczeniu miesięcznej opłaty za używanie lokalu w następnym miesiącu po dokonaniu rozliczenia;
  - b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych miesięcznych opłat za używanie lokalu;w przypadku lokali zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia.
11. Lokale, w których używane są wodomierze ciepłej wody bez ważnej cechy legalizacji, a także lokale, w których podczas odczytu zostanie stwierdzone uszkodzenie wodo-

mierza lub jego plomb z winy użytkownika, obciążane są opłatą ryczałtową, jak lokale nieopomiarowane.

12. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy rozliczany on jest na podstawie średniego zużycia w poprzednich okresach rozliczeniowych.
13. W przypadku, gdy lokal po raz drugi nie zostanie udostępniony do odczytu wodomierzy, w następnym okresie rozliczeniowym zostanie on obciążony opłatą ryczałtową, jak lokale nieopomiarowane. Aby lokal ponownie był rozliczany jako opomiarowany musi w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych dostarczyć odczyty wodomierzy.

#### § 14

1. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jest okres od 01 lipca danego roku do **30 czerwca** roku następnego.
2. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy następuje w terminie dwóch miesięcy licząc od zakończenia okresu grzewczego.
3. Opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania pobierane są w formie zaliczek przez cały rok od użytkowników lokali mieszkalnych, lokali użytkowych własnościowych oraz w formie opłat za c.o., od pozostałych lokali użytkowych. Wartość zaliczek ustalana jest na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej, w poprzednim okresie grzewczym.
4. Koszt energii cieplnej stanowiące różnicę pomiędzy wartością wynikającą z licznika głównego a sumą wartości wynikającą z liczników lokalowych rejestrujących zużycie energii cieplnej lub koszty energii cieplnej zużytej na ogrzanie części wspólnych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Koszty zmienne centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w liczniki ciepła rozlicza się według wskazań licznika.
6. Jednostką rozliczeniową jest 1 kWh.
7. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w lokalach, w których ciepłomierz uległ uszkodzeniu i naprawa jego nie była możliwa przed upływem okresu rozliczeniowego, następuje w oparciu o średnie zużycie w poprzednich okresach rozliczeniowych.

#### § 15

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić Spółdzielnię o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji centralnego ogrzewania, grzejników i innych urządzeń, jeśli zmiany te mogą wpłynąć na wysokość rozliczeń.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zauważonym uszkodzeniu miernika ciepła.
3. Użytkownik lokalu ponosi koszty legalizacji, wymiany, montażu i naprawy mierników ciepła. Zwrot poniesionych przez Spółdzielnię kosztów wymiany mierników ciepła rozłożony jest na 5 lat i dokonywany jest w ramach opłat eksploatacyjnych.

### **Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości stałych**

#### § 16

1. Wysokość opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi ustalana jest zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy.



2. Opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi wnoszone są co miesiąc z góry, do 10 dnia miesiąca, i ewidencjonowane i rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
3. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.
4. Odpady ogólnobudowlane, powstałe w trakcie wykonywania remontu lokalu, użytkownicy lokali obowiązani są usunąć we własnym zakresie.

### **Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów**

#### **§ 17**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości wyposażone w instalację domofonową.
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalane są zgodnie z planem finansowym na podstawie kosztów poniesionych w roku ubiegłym z uwzględnieniem wskaźnika inflacji.

## **V. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH**

#### **§ 18**

1. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej ponoszone są przez członków Spółdzielni jak również osoby niebędące członkami Spółdzielni a posiadające prawa do lokali w zasobach Spółdzielni; również najemców użytkujących lokale mieszkalne oraz lokale o inny przeznaczeniu, a także osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
3. Wysokość opłat pokrywających koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a w nieruchomościach, w których został określony przedmiot odrębnej własności lokali, w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu wnoszą opłaty zgodnie z treścią zawartej umowy.

#### **§ 19**

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych, dotyczących danej nieruchomości.
2. Na koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej, rozliczane zgodnie z regułą określoną w § 18 ust. 3 niniejszego Regulaminu, składają się w szczególności:
  - koszty energii elektrycznej - zużywanej na potrzeby oświetlenia części wspólnych tj. klatek schodowych, korytarzy, piwnic, strychów, oświetlenie otoczenia budynku - obciążają nieruchomość według odczytów liczników, zgodnie z fakturami zakładu energetycznego;
  - koszty konserwacji i napraw obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług;
  - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni ustalane są na podstawie kosztów wynikających z faktur wystawianych przez wykonawców;

- koszty podatku od nieruchomości wnoszone są przez osoby posiadające prawo odrębnej własności lokali, bezpośrednio do Urzędu Dzielnicy;
- koszt użytkowania wieczystego gruntów związanych z daną nieruchomością;
- koszt ubezpieczenia nieruchomości ustalany jest w oparciu o zawarte polisy;
- koszty eksploatacji, utrzymania i remontów dźwigów osobowych są rozliczane i ewidencjonowane w odniesieniu do budynków wyposażonych w te urządzenia, na podstawie faktur wystawianych przez wykonawców usług; na te koszty składają się:
  - opłaty za dozór techniczny dźwigów,
  - koszty konserwacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
  - koszty energii elektrycznej zużytej przez urządzenia dźwigowe,
  - koszty ubezpieczenia urządzeń dźwigowych;
- koszty zarządu nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowym planem kont) i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
- pozostałe koszty dotyczące nieruchomości wspólnej niewymienione powyżej, a poniesione przez Spółdzielnię, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowym planem kont).

## **Odpis na fundusz remontowy**

### § 20

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez nią na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do wykonania których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania posiadanych zasobów w należyłym stanie technicznym.
3. Zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VI. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI**

### § 21

1. Mienie Spółdzielni stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia będące jej własnością i nieprzeznaczone (ze względu na swój charakter i funkcję) do wyodrębnienia.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich budynków, dla których mienie to jest przeznaczone do korzystania; a w nieruchomościach, w których został określony przedmiot odrębnej własności lokali, w stosunku do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

## **VII. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM**

### **§ 22**

Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- przychody z opłat eksploatacyjnych;
- przychody z opłat i zaliczek na koszty utrzymania lokali;
- przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;

### **§ 23**

Przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz inne przychody ustawowo zaliczone do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym, pomniejszone o koszty własne uzyskane z tych przychodów, mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

### **§ 24**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu, proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

## **VIII. ZASADY USTALANIA PODSTAWOWYCH ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### **§ 25**

1. Jednostkami rozliczeniowymi są:
  - a) powierzchnia użytkowa lokalu;
  - b) udział w nieruchomości wspólnej;
  - c) wskazania urządzeń pomiarowych.
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej, stosuje się następujące zasady:
  - a) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek. Za powierzchnię użytkową lokalu

- nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków |w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic;
- b) do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych takich jak: korytarze, łazienki, ubikacje, piwnice. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne, związane z funkcją danego lokalu, jest powierzchnią tego lokalu;
  - c) powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do poszczególnych lokali.
  - d) Do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się powierzchnię ustaloną na podstawie dokumentacji źródłowej.
  - e) wyniki pomiaru podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

## § 26

Jeśli do rozliczenia składników kosztów GZM fizyczną jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej, to udział ten określa się w części ułamkowej wyrażonej ilorazem sumy powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni pomieszczeń przynależnych oraz sumy pomieszczeń użytkowych lokali i sumy powierzchni pomieszczeń przynależnych.

## IX. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

### § 27

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu oraz lokalizacji nieruchomości w której znajduje się lokal.

### § 28

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o innym przeznaczeniu (np. lokali użytkowych, garaży), a także członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wyodrębnionych, mają obowiązek ponosić koszty związane z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
  - d) remontami zasobów mieszkaniowych;
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mają obowiązek ponosić koszty związane z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
  - d) remontami zasobów mieszkaniowych.

3. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu wnoszą opłaty w wysokości określonej umową.
4. Użytkownicy lokali mieszkalnych, zajmujący lokale bez tytułu prawnego, opłacają odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, w wysokości ustalonej Planem Finansowo-Gospodarczym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na dany rok.

#### § 29

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Od opłat wniesionych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia, poczynając od pierwszego dnia następnego miesiąca.

#### § 30

1. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji lokatora, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i przekazania go protokołem zdawczo-odbiorczym Spółdzielni.

#### § 31

Za opłaty, o których mowa w § 27, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### § 32

W przypadku nieokreślenia przez wpłacającego tytułu wpłaty, Spółdzielnia dokonana wpłatę zaliczy w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami. W następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego i bieżące opłaty.

#### § 33

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej, z pominięciem innych użytkowników lokali w danej nieruchomości.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego lub kilku użytkowników z części klatki schodowej lub innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o który mowa powyżej, rozliczane są osobno i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

#### § 34

1. Okresem rozliczeniowym kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy, chyba że postanowienia szczegółowe Regulaminu dotyczące, niektórych składników kosztów lub przychodów, stanowią inaczej.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 28 zwiększa od-

powiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

## X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 35

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwałą Rady Nadzorczej SM „KOŁO” Nr 39/2023.....z dnia 22.11.2023 r., z mocą obowiązującą od dnia jej podjęcia tj. 22.11.2023 r. i z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło”.