

Uchwała nr 198/XXVI/2021

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 30 listopada 2021 r.**

w sprawie uchwalenia

**Regulaminu rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania
opłat za w/w lokale**

Na podstawie § 41 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni oraz § 4 ust. 2 pkt 12 Regulaminu Rady Nadzorczej

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uchwała:

Regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat
za w/w lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

§ 2

Regulamin, o którym mowa w § 1 uchwały stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 3

Traci moc Regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za w/w
lokale wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 180/XXVI/2021 z 20 lipca 2021 r.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym wzięło udział 9 członków Rady. Za uchwałą głosowało 8 osób, nikt nie był
przeciw, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zdzisława Smolińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Trocha

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
90-302 Łódź, ul. Wigury 15

L. dz.
data 7.12.21 gu

Regulamin
rozliczania przychodów i kosztów
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za
w/w lokale

PODSTAWĘ PRAWNĄ REGULAMINU STANOWIĄ:

- 1) Ustawa z dnia 16.09.1982 roku - prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
- 2) Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
- 3) Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami.
- 4) Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
- 5) Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z późniejszymi zmianami,
- 6) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

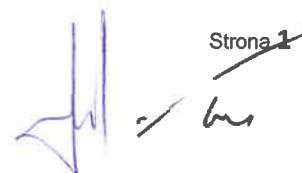
§ 1

- 1) Regulamin określa zasady rozliczania przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi - pozostających w zarządzie powierzonym Spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak i zasady pokrywania tych kosztów przez uiszczanie ustalonych przez Spółdzielnię opłat.
- 2) Regulamin obowiązuje:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - e) osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu,
 - f) najemców lokali.

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- a) zasobach mieszkaniowych spółdzielni - należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię – zob. załącznik nr 1,
- b) nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (lub budynkami) związanym trwale z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej,
- c) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- d) nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (np.: korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.),
- e) mieniu Spółdzielni - należy przez to rozumieć własność Spółdzielni i inne prawa majątkowe. W

Regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat za lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.11.2021 r. uchwałą Nr 198/XXVII/2021
Regulamin wszedł w życie z dniem 30.11.2021 r.

Strona 1


szczegółności mieniem Spółdzielni są wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących praw poszczególnym członkom i osobom niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub posiadającym prawo odrębnej własności. Z mienia Spółdzielni możemy wyróżnić:

- mienie ogólne – nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjne i zieleni, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca postojowe, place zabaw, boiska, infrastruktura techniczna będące własnością Spółdzielni, służące użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia, jak również nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy służący prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - mienie pozostałe Spółdzielni – nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy służące prowadzeniu działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- f) części wspólnej nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu. Do części wspólnych nieruchomości zalicza się między innymi: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczenia techniczne, administracyjne, zadaszania, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne – do zaworu odcinającego lokal, instalacje kanalizacyjne – poza przewodami odpływowymi urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, instalacje elektryczne – do zabezpieczeń obwodów lokalowych, instalacje gazowe – do gazomierza, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości.
- g) budynku w rozumieniu niniejszego regulaminu jest to budynek mieszkalny wielolokalowy, sklasyfikowany w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB-112), a także budynek niemieszkalny (PKOB-121),
- h) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku przeznaczony na stały pobyt ludzi, służący zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych - zwany dalej „lokałem”. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- i) lokalu o innym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (lokal użytkowy, garaż, itp.),
- j) wynajmującym – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście” w Łodzi - zwaną dalej „Spółdzielnią”,
- k) osobie nieposiadającej tytułu prawnego do lokalu – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną:
- z którą Spółdzielnia nie zawarła umowy najmu na zajmowany aktualnie lokal,
 - której Spółdzielnia wypowiedziała umowę najmu z powodu niepłacenia czynszu za najem lokalu, ale osoba ta dalej korzysta z tego lokalu do czasu:
 - uregulowania zobowiązań wobec Spółdzielni i podpisania następnej umowy najmu,
 - opróżnienia lokalu.
- l) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną wynajmującą lokal/ powierzchnię użytkową od Spółdzielni,
- m) sprawdzonych informacjach – należy przez to rozumieć informacje uzyskane:
- w formie pisemnej , w tym między innymi takie jak: oświadczenie gospodarza domu, oświadczenie

administratora nieruchomości, potwierdzenie najbliższych sąsiadów (w drodze wywiadu środowiskowego), od organów administracji, komornika sądowego, policji i straży miejskiej,

- w formie elektronicznej – nagrania z monitoringu z obiektów, w których działa monitoring i w sposób widoczny wywieszona jest informacja, że obiekt jest monitorowany.

n) osobie zajmującej lokal – należy przez to rozumieć osobę pracującą w lokalu, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub osobę korzystającą z lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 2

1) Użytkownikami lokali są:

a) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,

b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

c) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali,

d) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,

e) najemcy lokali,

f) inne osoby zobowiązane do ponoszenia opłat na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2) Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.

3) Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość. Części budynku przynależne do nieruchomości wspólnej (w ramach jednej działki) szczegółowo określa załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 3

1) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są finansowane z opłat pobieranych od użytkowników lokali położonych w tych nieruchomościach oraz z innych źródeł przychodów Spółdzielni i obejmują:

a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,

b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,

c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

d) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów wskazanych w artykule 4 ust. 1,1¹,2 oraz 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni.

2) Najemcy lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz powierzchni użytkowych są zobowiązani do uiszczania :

- a) czynszu za najem lokalu / powierzchni użytkowej
- b) opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem wynajmowanego lokalu / powierzchni użytkowej (w tym m. innymi opłat za: energię elektryczną (o ile korzystają z tej energii za pośrednictwem Spółdzielni) wodę i odprowadzenie ścieków,

w okresach miesięcznych w wysokości wynikającej z umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią.

- 3) Lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu oraz powierzchnie użytkowe muszą posiadać własne liczniki energii elektrycznej i liczniki poboru wody (wodomierze). aby ich właściciele lub najemcy mogli opłacać we własnym zakresie lub za pośrednictwem Spółdzielni rachunki za zużyte media.
- 4) Najemcy lokali / powierzchni użytkowych nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 5) Najemca lokalu / powierzchni użytkowej bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może oddawać przedmiotu najmu lub jego części do używania osobie trzeciej lub podnajmować go.
- 6) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty zarządu ogólnego.

§ 4

- 1) Pożytki i inne przychody z części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
- 2) Do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - a) przychody z dzierżawy gruntów i z reklam na nieruchomości,
 - b) przychody z wynajmu lokali i powierzchni użytkowych stanowiących części nieruchomości wspólnej.
- 3) Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na inne cele według zasad określonych w rocznym planie finansowo-gospodarczym kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni.
- 4) Do pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - a) dochody z najmu: lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz powierzchni użytkowych wchodzących w skład mienia ogólnego Spółdzielni,
 - b) dochody z dzierżawy gruntów i z reklam na nieruchomościach wchodzących w skład mienia ogólnego Spółdzielni,
 - c) dochody z operacji finansowych (odsetki od lokat bankowych, dyskonto od dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa oraz dochody z inwestycji w inne aktywa finansowe).

II. ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW

§ 5

- 1) Podstawową jednostką organizacyjną dla rozliczeń poszczególnych rodzajów kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwanych dalej kosztami eksploatacji nieruchomości jest nieruchomość, oznaczona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali.
- 2) Jednostką organizacyjną dla rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, oraz zakupu ciepła jest budynek lub w przypadku węzła cieplnego – 3 budynki.

3) Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są:

- a) m² powierzchni użytkowej lokalu lub gruntu,
- b) udział w nieruchomości wspólnej,
- c) wskazania urządzeń pomiarowych – m³, kWh,
- d) liczba osób stale zamieszkujących w lokalu,
- e) liczby osób zatrudnionych i pracujących w lokalu,
- f) liczba osób korzystających z lokalu.

§ 6

1) Do rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale, dla których jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu, stosuje się następujące zasady:

- a) do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się powierzchnię wynikającą z decyzji o przydziale i innych aktów ustalających prawo do lokalu, ustaloną w oparciu o obowiązujące w danym czasie normy i dokumentację techniczną na podstawie, której wybudowano lokale oraz na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji na potrzeby ustanowienia odrębnej własności lokali. Wyniki pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01 m²,
- b) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, służącą celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane i obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu, za wyjątkiem balkonów, tarasów i loggii,
- c) do powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego) zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane i obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu,
- d) powierzchnia użytkowa lokali przyjęta do rozliczeń kosztów eksploatacji nieruchomości powinna być powierzchnią zgodną z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.

2) Jeżeli do rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej, to udział ten określa się w części ułamkowej - tak jak w przypadku uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości - według wzoru:

powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych

łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi

3) Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są lub mogą być stosowane w rozliczeniach kosztów, należy rozumieć: wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów ogrzewania.

4) Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób (vide §5 punkt 3 d, e, f), ustalenie liczby osób następuje na podstawie pisemnych oświadczeń osób posiadających tytuł prawny do lokalu złożonych w administracji Spółdzielni.

5) W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób (vide §5 punkt 3 d, e, f) są nieprawdziwe, Spółdzielnia

może dokonać korekty liczby osób na podstawie sprawdzonych informacji.

- 6) W przypadku gdy w lokalu nie jest zgłoszona żadna osoba (vide §5 punkt 3 d, e, f), jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę (dotyczy opłat za wodę zimną i ciepłą oraz windę).
- 7) Na osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu ciąży obowiązek niezwłocznego zgłoszenia wszystkich zmian liczby osób (vide §5 punkt 3 d, e, f).

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OBCIĄŻEŃ TYMI KOSZTAMI LOKALI

§ 7

- 1) Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
- 2) Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 3 punkt 2, 3, 4, 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
- 3) Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników poszczególnych nieruchomości.
- 4) Zasada ta nie dotyczy kosztów i zaliczkowych opłat wnoszonych na ich pokrycie dotyczących:
 - a) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - b) kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej,
 - c) energii elektrycznej zakupionej przez Spółdzielnię, z której korzystają najemcy lokali,
- 5) Podstawą do ustalenia planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz przychodów od użytkowników lokali są ustalenia rocznych planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
- 6) Przy sporządzaniu rocznych planów kosztów gospodarki nieruchomościami uwzględnia się wynik tej gospodarki z roku poprzedniego.
- 7) Plan kosztów gospodarki nieruchomościami sporządza się w podziale na nieruchomości.
- 8) Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany, mające wpływ na wysokość ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w porównaniu do planowanych to wprowadza się korektę uchwalonego planu oraz niezbędną zmianę wysokości opłat za używanie lokali w tej nieruchomości.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I UŻYTKOWYMI

§ 8

- 1) **Koszty ponoszone przez Spółdzielnię obejmują:**
 - a) koszty dostawy mediów,
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - c) koszty utrzymania pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) pozostałe koszty - w grupie pozostałych kosztów ujmuje się poniesione koszty, nie ujęte w powyższych grupach kosztów litera od a) do c), których nie można przewidzieć, ale które są niezbędne dla sprawnego funkcjonowania Spółdzielni.

Koszty dostawy „mediów” obejmują:

- 1) koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej,
- 2) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- 3) koszty wynikające z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 4) koszty dostawy energii elektrycznej.

ad 1) Koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej.

- 1) Koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej obejmują wydatki związane z dostawą ciepła do budynków, jakie ponosi w ciągu roku rozliczeniowego Spółdzielnia.
- 2) Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku, oddzielnie dla ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej z podziałem na koszty stałe (koszty mocy zamówionej i przesyłu) i koszty zmienne (koszty zużytej energii, przesyłu i nośnika).
- 3) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów stałych zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jest m² powierzchni użytkowej lokalu, a na potrzeby ciepłej wody użytkowej - m³.
- 4) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali jest m² powierzchni użytkowej lokalu, a na potrzeby podgrzewania wody użytkowej:
 - a) dla lokali wyposażonych w wodomierze (system opomiarowany) - m³ (w/g odczytu wodomierzy)
 - b) dla lokali bez wodomierzy (system nieopomiarowany) - m³ (w/g liczby osób zadeklarowanych w oświadczeniu)
- 5) Rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z kalendarzowym.
- 6) Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali określa regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła, podgrzania wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu i opłat za eksploatację węzłów.
- 7) Nierozliczone koszty podgrzania ciepłej wody zostają rozliczone w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania

ad 2) Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków reguluje oddzielny Regulamin rozliczania wody

ad 3) Koszty wynikające z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

- 1) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty wynikające z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2) Stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określają uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy oraz uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie ustalenia stawki opłaty za pojemnik z odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne
- 3) W przypadku uchwalenia nowych stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi będą naliczane nowe stawki uchwalone przez Radę Miejską w Łodzi.
- 4) Stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w lokalach, w których zamieszkują

mieszkańcy ustala się w oparciu o ilość zużytej wody w tym lokalu do pełnego m³ w górę. Podstawę ustalenia opłaty stanowi średniomiesięczne zużycie wody. W przypadku lokali nieopomiarowanych podstawą ustalenia opłaty jest zużycie 10,1 m³/m-c na osobę.

- 5) Dla lokali użytkowych opłatę za gospodarowanie odpadami ustala się w oparciu o liczbę pojemników lub worków przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych.
- 6) Przy wyliczaniu opłaty dla całej nieruchomości nie uwzględnia się ilości wody zużytej poza częścią zamieszkałą nieruchomości – wody wykorzystywanej na cele wspólne nieruchomości oraz wody wykorzystywanej w lokalach użytkowych.
- 7) Rozliczenie kosztów związanych z gospodarowaniem odpadów komunalnych we wszystkich lokalach na dzień 31.12 zostanie dokonane do 31.03 roku następnego. Każdorazowo wraz z rozliczeniem będą dostosowane zaliczki z tytułu gospodarowania opłatami do faktycznego zużycia wody.
- 8) Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów związanych z gospodarowaniem odpadów komunalnych dla lokali nieopomiarowanych poprzez pomniejszenie zużycia m³ wody z wodomierzy głównych w jednostce rozliczeniowej o rzeczywistą ilość m³ wody technicznej oraz o sumę m³ wody zużytej przez lokale wyposażone w wodomierze indywidualne.
- 9) W przypadku zmiany ilości zużywanej wody jest możliwość ponownego wyliczenia w systemie kwartalnym średniomiesięcznego zużycia wody dla potrzeb naliczenia zaliczek z tytułu gospodarowania odpadami komunalnym nie częściej jak 2 razy w roku. W sytuacji nowych mieszkańców – stosuje się normę zaliczkową w wysokości 5m³ od osoby przez okres co najmniej trzech miesięcy, do czasu ustalenia faktycznego średniomiesięcznego zużycia wody.
- 10) W pierwszym trzymiesięcznym okresie obowiązywania opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, przy zgłoszeniu zerowej liczby osób pobierana będzie zaliczka w wysokości 1m³/m-c. Po tym okresie wartość zaliczki będzie dostosowana do faktycznego zużycia wody. W przypadku nowych właścicieli lokali mieszkalnych, który zgłosi zerową liczbę osób pobierana będzie zaliczka odpowiadająca zużyciu 5 m³/m-c przez okres pierwszych trzech miesięcy.
- 11) W przypadku montażu pierwotnego wodomierzy w pierwszym okresie 3 – ch miesięcy zaliczka stanowić będzie iloczyn ilości osób x 5m³/m-c.
- 12) Osobą z którą Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rocznego, w przypadku zmiany osoby odpowiedzialnej za ponoszenie kosztów, jest osoba posiadająca prawo do lokalu w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.

ad 4) Koszty dostawy energii elektrycznej

- 1) Koszty energii elektrycznej obejmują wydatki związane z dostawą energii do budynków jakie Spółdzielnia ponosi na rzecz dostawcy według cen wynikających z zawartych umów.
- 2) Koszty dostawy energii elektrycznej ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku według wskazań liczników będących podstawą rozliczeń z dostawcą energii.
- 3) Wynajmowane lokale użytkowe / powierzchnie użytkowe, które wyposażone są w podliczniki, obciążane są zaliczkowo kosztami zużycia energii elektrycznej.
- 4) Po zakończonym okresie rozliczeniowym, zaliczki wniesione przez użytkowników w.w. lokali podlegają ostatecznemu rozliczeniu poprzez ustalenie ilości faktycznie zużytej energii elektrycznej.

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania części nieruchomości wspólnej obejmują:

- 1) obsługę eksploatacyjną i utrzymanie nieruchomości wspólnych, zwaną dalej eksploatacją nieruchomości,
- 2) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów,
- 3) eksploatację dźwigów osobowych, zwaną dalej eksploatacją dźwigów,
- 4) eksploatację instalacji domofonowej i CCTV.

§ 10

- 1) Koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości. W ramach nieruchomości, koszty są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe i garaże), w tym lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.
- 2) Koszty zarządu i mienia ogólnego, w tym koszty eksploatacji pomieszczeń i wynagrodzenia pracowników administracji i zarządu jako narzut kosztów ogólnych Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości według zasad określonych w rocznych planach finansowo-gospodarczych i przepisach prawa podatkowego.

§ 11

Eksploatacja nieruchomości

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki na:
 - a) materiały zużyte na eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
 - b) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia części wspólnych oraz zasilania wszystkich urządzeń technicznych w nieruchomości,
 - c) utrzymanie czystości i porządku,
 - d) wodę techniczną,
 - e) centralne ogrzewanie części wspólnych budynku,
 - f) koszty związane z eksploatacją węzłów cieplnych,
 - g) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych przypadające na nieruchomość,
 - h) przeglądy wymagane przepisami prawa,
 - i) pozostałe usługi materialne i niematerialne,
 - j) pozostałe wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
 - k) narzut kosztów zarządu ogólnego,
 - l) koszt utrzymania domofonów wraz z systemem CCTV,
 - m) dostęp do programów telewizji naziemnej,
 - n) bieżące naprawy i konserwacja,
 - o) wydatki związane z konserwacją i bieżącym utrzymaniem dźwigów,

- p) wydatki związane z monitoringiem i interwencyjnymi działaniami patroli firmy ochroniarskiej,
 - q) nadzór i obsługa zasilania pionów ppoż. oraz instalacji tryskaczowej.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości w podziale na koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
 3. Koszty bezpośrednie są odnoszone wprost we właściwe miejsca ich powstawania, a koszty pośrednie są rozliczane i odnoszone na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali, części wspólne oraz mienie Spółdzielni.
 4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
 5. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji nieruchomości jest 1 m² powierzchni użytkowej.

§ 12

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

- 1) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zwany dalej funduszem remontowym.
- 2) Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 3) Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
 - a) członków spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz
 - c) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 4) Zgromadzone na funduszu remontowym środki nie mogą być przeznaczone na inny cel niż remonty zasobów mieszkaniowych.
- 5) Środki z funduszu remontowego są ewidencjonowane na wyodrębnionych kontach księgowych.
- 6) Środki zgromadzone na funduszu remontowym niewykorzystane w danym roku kalendarzowym przechodzą na rok następny.
- 7) Środki zgromadzone na funduszu remontowym wydatkowane przez Spółdzielnię niezgodnie z przeznaczeniem na jaki te środki zostały zgromadzone podlegają zwrotowi na fundusz remontowy.
- 8) Na podstawie art. 4 ust. 4¹ ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
- 9) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów odpisów na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 13

Podatek od nieruchomości

- 1) Koszty podatku od nieruchomości obejmują wydatki związane z opodatkowaniem nieruchomości i obiektów budowlanych będących własnością oraz gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na podstawie odrębnych przepisów.

Regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat za lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.11.2021 r. uchwałą Nr 198/XXVI/2021
Regulamin wszedł w życie z dniem 30.11.2021 r.

- 2) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane odpowiednio na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
- 3) Właściciele lokali, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie są obciążani kosztami podatku od nieruchomości w części dotyczącej odrębnej własności lokali i rozliczają się z tego tytułu z urzędem bezpośrednio.

§ 14

Wieczyste użytkowanie gruntów

1. Koszty wieczystego użytkowania gruntów obejmują wydatki związane z ponoszeniem rocznych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów komunalnych na rzecz gminy na podstawie umów zawartych w formie aktów notarialnych.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
3. Właściciele lokali, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie są obciążani kosztami wieczystego użytkowania gruntów i rozliczają się z tego tytułu z urzędem samodzielnie.

§ 15

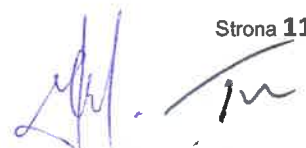
Opłata przekształceniowa

1. Zgodnie z ustawą z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz.1716 ze zm.), z dniem 01.01.2019 nastąpiło przekształcenie prawa wieczystego użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.
2. Opłata za przekształcenie będzie wnoszona przez 20 lat i jest równa opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w dniu przekształcenia.

§ 16

Opłata za korespondencję

- 1) Opłatę za korespondencję pobiera się od osób, które wskażą inny adres niż ten, pod którym znajduje się lokal zajmowany przez użytkownika. Wysyłka zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu, zmianie wysokości opłat za używanie lokali, rozliczeń mediów, potwierdzenia sald i innych pism na adres korespondencyjny podany przez użytkownika jest odpłatna.
- 2) Opłata jest wnoszona miesięcznie wraz z opłatą za używanie lokalu.
- 3) Opłata dotyczy wyłącznie lokali, których użytkownicy wystąpili lub wystąpią pisemnie do Spółdzielni z wnioskiem dostarczania im wszelkiej korespondencji przesyłką pocztową na adres korespondencyjny.
- 4) Osobom, które nie złożą wyżej wymienionego wniosku, korespondencja będzie dostarczana do skrzynek oddawczych lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni lub drogą elektroniczną (po złożeniu stosownego oświadczenia).



§17

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne .

- 1) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane w podziale na poszczególne nieruchomości według zasad określonych w § 10 p.2 niniejszego Regulaminu.
- 2) Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności: koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, konserwacji, napraw i remontów oraz kosztów utrzymania czystości na tych nieruchomościach.
- 3) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne jest m² i

§ 18

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

- 1) Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:
 - wydatki związane z działalnością kulturalną, oświatową i społeczną prowadzoną na rzecz mieszkańców Spółdzielni.
- 2) Pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej następuje poprzez obciążenie poszczególnych lokali kosztami tej działalności - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z wyłączeniem lokali, których właściciele, posiadacze spółdzielczych praw lub ich użytkownicy nie są członkami Spółdzielni, bądź z nadwyżki bilansowej.

V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 19

- 1) Za używanie lokali członkowie Spółdzielni oraz inne osoby wymienione w § 2 niniejszego Regulaminu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji nieruchomości, na które składają się:
 - a) eksploatacja nieruchomości, obejmująca koszty eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości,
 - b) fundusz remontowy nieruchomości,
 - c) podatki lokalne,
 - d) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - e) dostawa i montaż wodomierzy w przypadku wymiany,
 - f) centralne ogrzewanie - opłata zaliczkowa,
 - g) koszty podgrzania wody - opłata zaliczkowa,
 - h) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków - opłata zaliczkowa,
 - i) energia elektryczna (w lokalach wynajmowanych przez Spółdzielnię gdzie zainstalowane są podliczniki) – opłata zaliczkowa,
- 2) Obciążenia lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji nieruchomości dokonywane są według zasad

określonych w niniejszym regulaminie i mogą być pomniejszone o:

- a) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej,
- b) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni (określonej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni).

§ 20

- 1) Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego mogą być obciążeni na rzecz Spółdzielni opłatami w wysokości 200% stawki opłat za używanie lokalu stanowiące odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Oprócz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkownik jest obowiązany do ponoszenia bieżących opłat za używanie lokalu.
- 2) Użytkownicy lokali użytkowych i garaży, powierzchni użytkowych zajmujący lokale lub powierzchnie użytkowe bez tytułu prawnego mogą być obciążeni odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu / powierzchni użytkowej, garażu w wysokości 250 % opłat za używanie lokalu.
- 3) Przez bezumowne korzystanie z lokalu / pomieszczenia należy rozumieć:
 - 1) samowolne zajęcie lokalu / powierzchni użytkowej,
 - 2) nieprzekazanie wynajmującemu w oznaczonym terminie lokalu / powierzchni użytkowej po ustaniu umowy najmu.

§ 21

- 1) Podstawą ustalania wysokości miesięcznych opłat za używanie lokali są planowane koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na poszczególne lokale, ujęte w rocznym planie finansowo-gospodarczym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy.
- 2) Wysokość stawek opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza.
- 3) Rada Nadzorcza może zmienić w ciągu roku wysokość stawek opłat z zachowaniem ustawowych terminów.

§ 22

1. Opłaty za używanie lokali ustala się jako iloczyn jednostkowych stawek odpowiednich rodzajów opłat, powierzchni użytkowej lokalu lub liczby osób zamieszkałych/zajmujących lokal, z dokładnością do 0,01 PLN.
2. Zmianę wysokości opłat rozliczanych według liczby osób zgłoszonych w lokalu do 10 dnia danego miesiąca będą obowiązywały w miesiącu zgłoszenia, w którym przedłożono Spółdzielni pisemne oświadczenie o zmianie liczby osób, natomiast zgłoszenia dokonane po 10 dniu miesiąca będą obowiązywały od kolejnego miesiąca..

§ 23

- 1) Za używanie lokali użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji nieruchomości, co miesiąc z góry, w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca, chyba że odrębna umowa najmu stanowi inaczej. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni. W przypadku zmiany wysokości opłat, Spółdzielnia jest obowiązana na każde żądanie użytkownika lokalu przedstawić szczegółową kalkulację wysokości opłat.
- 2) Od wpłat dokonanych po terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.
- 3) W uzasadnionych przypadkach, na wniosek zadłużonego użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może zmienić warunki płatności przesuwając termin spłaty lub rozłożyć spłatę zadłużenia na raty.

- 4) Użytkownik lokalu nie może sam potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma natomiast prawo zgłosić swoje wierzycelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.
- 5) Zarząd jest obowiązany co najmniej jeden raz w roku powiadomić użytkowników lokali o stanie ich należności z tytułu opłat za używanie lokali.
- 6) Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej po wyczerpaniu innych możliwości.
- 7) Obowiązek wnoszenia miesięcznych opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, a ustaje z dniem fizycznego opróżnienia i zdania lokalu do Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 24

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniu 30.11.2021 r. uchwałą Nr 198/XXVI/2021 i wchodzi w życie z dniem 30.11.2021 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Zdzisława Smolińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Dariusz Trocha

Załącznik nr 1

do Regulaminu rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat za lokale.

Wykaz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście” w Łodzi

lp.	Adres nieruchomości		liczba lokali	Liczba lokali
	Miasto	nazwa ulicy i nr	mieszkalnych	użytkowych
1	Łódź	Piłsudskiego 7	263	64
2	Łódź	Piotrkowska 103/105	38	11
3	Łódź	Piotrkowska 175a/177	80	7
4	Łódź	Piotrkowska 182	583	66
5	Łódź	Piotrkowska 183/187	60	18
6	Łódź	Piotrkowska 204/210	407	71
7	Łódź	Piotrkowska 235/241	152	22
8	Łódź	Sienkiewicza 101/109, Piłsudskiego 9	199	83
9	Łódź	Wigury 15	145	43
10	Łódź	Wólczańska 126	16	1
11	Łódź	Wólczańska 155	22	2
		razem	1965	388

Załącznik niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniu 30.11.2021 r. uchwałą nr 198/XXVI/2021.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zdzisława Smolińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Trocha

Załącznik nr 2

do Regulaminu rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat za lokale

Do nieruchomości (jeżeli dotyczy to jednej działki) wspólnej należą:

- 1) Grunt z naniesieniami takimi jak:
 - a) drogi dojazdowe do nieruchomości i ogrodzenia,
 - b) chodniki,
 - c) place zabaw z urządzeniami,
 - d) pergole śmietnikowe,
 - e) trawniki wraz z nasadzeniami.
- 2) Klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku.
- 3) Piwnice, strychy, schowki, wózkownie, pralnie, suszarnie, pomieszczenia zsyków, komórki na narzędzia i inne pomieszczenia służące danej nieruchomości, jeżeli nie zostały zaliczone jako pomieszczenia przynależne do lokali oraz jeżeli nie zostały ujęte w uchwale w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.
- 4) Dźwigi oraz ich szyby i maszynownie.
- 5) Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
- 6) Elewacje budynku wraz z elementami architektonicznymi. (Malowanie i konserwacja stolarki okiennej należy do obowiązków lokatora).
- 7) Ściany konstrukcyjne oraz działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
- 8) Balkony, loggie, tarasy i ich balustrady w przypadku remontu (konserwacja, drobne naprawy i malowanie obciąża bezpośrednio użytkownika) o ile nie stanowią części powierzchni służącej do wyłącznego użytku właścicieli wyodrębnionych własności lokalowych.
- 9) Dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny, itp.
- 10) Stropy między kondygnacjami bez podłóży, posadzek i tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej.
- 11) Przewody kominowe (spalinowe, dymowe i wentylacyjne) wraz z kominami bez kratek wentylacyjnych i rur odprowadzających spaliny w lokalach nie stanowiących części wspólnej.
- 12) Instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami z wyjątkiem grzejników wymienionych przez użytkownika we własnym zakresie.
- 13) Węzły ciepłe niestanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami.
- 14) Instalacja gazowa od głównego zaworu na wejściu do budynku do zaworu odcinającego przed odbiornikiem wraz z kurkiem odcinającym, a także instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych łącznie z odbiornikami (pralnia).
- 15) Instalacja elektryczna od złącza do zabezpieczenia lokalu mieszkalnego włącznie lub licznika w przypadku braku tego zabezpieczenia, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku.
- 16) Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do pierwszego zaworu odcinającego liczonego od pionu włącznie z zaworem i wodomierzem mieszkaniowym.
- 17) Instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w

węźle cieplnym do pierwszego zaworu odcinającego licząc od pionu włącznie z zaworem i wodomierzem mieszkaniowym oraz instalacja w pomieszczeniu wspólnym.

18) Instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku w tym poziomy i pion oraz podłączenia lokali w częściach znajdujących się poza lokalem i podejścia stropowe.

19) Instalacja odgromowa, antena zbiorcza i inne instalacje niskoprądowe, sygnalizacyjno - alarmowe przekazane i przyjęte na stan wspólny bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

Załącznik niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniu 30.11.2021 r. uchwałą Nr 198/XXVI/2021.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Zdzisława Smolińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Dariusz Trocha

