

**Uchwała numer 84/XXVI/2019**  
**Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi**

podjęta w dniu: 25-04-2019

w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

Na podstawie §41 ust 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni i §4 ust. 2 pkt. 20 Regulaminu Rady Nadzorczej:

§1

Rada Nadzorcza uchwała Regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, regulamin stanowi załącznik nr 1 uchwały.

§2

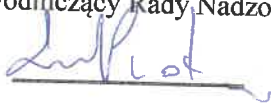
Uchyła się dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za w/w lokale uchwalony w dniu 28.11.2017 uchwałą Nr 417/XXV/17.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział wzięło 6 członków Rady. Za uchwałą głosowało 3 członków. Wstrzymali się od głosu: 3 członków. Przeciw głosowało: 0 członków.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Łukasz Piotrowski

Sporządzający Protokół



Łukasz Małkiewicz

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L. dz ..... 1401 Jm  
data ..... 26. 4. 19.....



**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 nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,

---

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 25.04.2019 r. uchwałą Nr 84/XXVI/2019  
Regulamin wszedł w życie z dniem 25.04.2019r.



- f) budynku w rozumieniu niniejszego regulaminu jest to budynek mieszkalny wielolokalowy, sklasyfikowany w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB-112), a także budynek niemieszkalny (PKOB-121),
- g) 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,
- h) lokalu o innym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (lokal użytkowy, garaż, itp.),
- i) wynajmującym – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście” w Łodzi - zwaną dalej „Spółdzielnią”,
- j) osoba nieposiadająca 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.
- k) najemca – osoba fizyczna lub prawna wynajmująca lokal/ powierzchnię użytkową od Spółdzielni,
- l) sprawdzone informacje – 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.
- m) osoba zajmująca lokal – osoba pracująca w lokalu, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub osoba korzystająca 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.

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, 1<sup>1</sup>, 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 powinny 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) W sytuacji, gdy w chwili wejścia w życie regulaminu okazałoby się, że niektóre wynajmowane przez Spółdzielnię lokale użytkowe / powierzchnie użytkowe nie posiadają:
  - a) własnych liczników energii elektrycznej,
  - b) wodomierzy ciepłej i zimnej wody (tam gdzie jest możliwość korzystania z wody),to Spółdzielnia zobowiązana jest w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego regulaminu do założenia: licznika energii elektrycznej i wodomierzy na własny koszt.
- 5) Jeśli w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu, wynajmowana powierzchnia użytkowa (np.: korytarz) przylega do lokalu, to wynajmujący/właściciel ma obowiązek doprowadzić tam energię elektryczną z własnego mieszkania lub lokalu, na własny koszt, w terminie 1 miesiąca od dnia wejście w życie Regulaminu pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym.
- 6) Najemcy lokali / powierzchni użytkowych nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 7) Najemca lokalu / powierzchni użytkowej bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może oddawać przedmiotu najmu lub jego części do używania osobie trzeciej lub podnajmować go.
- 8) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty zarządu ogólnego.

#### § 4

- 1) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej 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 Spółdzielni 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, dostawy gazu sieciowego oraz zakupu ciepła jest budynek.
- 3) Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub gruntu,
  - b) udział w nieruchomości wspólnej,
  - c) wskazania urządzeń pomiarowych – m<sup>3</sup>, 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 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- 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, gazomierze, 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 zgłoszenia wszystkich zmian liczby osób (vide §5 punkt 3 d,e,f) w ciągu 7 dni od daty wystąpienia zmiany.

Brak takiego zgłoszenia będzie traktowany jako działanie na szkodę Spółdzielni.

### **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.

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 25.04.2019 r. uchwałą Nr 84/XXVI/2019  
Regulamin wszedł w życie z dniem 25.04.2019r.



- 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,
  - d) gazu sieciowego zakupionego przez Spółdzielnię, z którego korzystają najemcy lokali,które podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale.
- 5) Podstawą do ustalenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz przychodów od użytkowników lokali są ustalenia rocznych planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą oraz ustalenia niniejszego Regulaminu.
- 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 prawidłowego działania 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 gazu sieciowego,
  - 5) 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 jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
  - 4) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, a na potrzeby podgrzewania wody użytkowej:
    - a) dla lokali wyposażonych w wodomierze (system opomiarowany) - m<sup>3</sup> (w/g odczytu wodomierzy)
    - b) dla lokali bez wodomierzy (system nieopomiarowany) - m<sup>3</sup> (w/g liczby osób zadeklarowanych w oświadczeniu)
- Dla lokali użytkowych własnościowych, dla których trudno jest określić normy zużycia wody Spółdzielnia stosuje normy zużycia wody w Polsce ustalone Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. Nr 8 poz.70).
- 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.

## **ad 2) Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków**

- 1) Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki związane z dostawą wody do budynków i odprowadzaniem ścieków jakie Spółdzielnia ponosi na rzecz dostawcy usług Zakładu Wodociągów i Kanalizacji według cen wynikających z Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
- 2) Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych będących podstawą rozliczeń z dostawcą wody, a w dalszej kolejności według wodomierzy głównych w budynku, które służą do rozliczenia „proporcją zużycia” ilości wody pobranej przez grupy budynków z hydroforni na poszczególne budynki i są rozliczane w podziale na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
- 3) Lokale, w których instalacja wodociągowa nie jest wyposażona w wodomierze, obciążane są zaliczkowo kosztami zużycia wody (cieplej i zimnej) i odprowadzenia ścieków według normy ilościowej podanej w m<sup>3</sup> ustalonej dla pojedynczej osoby w danym budynku - odpowiednio do liczby osób zgłoszonych w danym lokalu.
- 4) Przed rozpoczęciem i po zakończeniu spisu stanu wodomierzy indywidualnych w budynku spisuje się stan wodomierzy głównych z wyszczególnieniem zużycia wody zimnej i oraz ciepłej. Dokonując rozliczenia należy wziąć pod uwagę zużycie wody na cele gospodarczo- techniczne oraz podczas awarii.
- 5) Informacje o rozliczeniu wody w budynku zostaną podane do wiadomości użytkowników lokali na tablicach ogłoszeń.
- 6) Zużycie wody w okresie rozliczeniowym dla lokali nie posiadających wodomierzy ustala się poprzez pomniejszenie ilości wody zużytej przez budynki według wskazań wodomierzy głównych o wskazania wodomierzy zamontowanych w lokalach mieszkalnych i w lokalach o innym przeznaczeniu, zużycie wody na cele gospodarcze oraz wyszacowane zużycie awaryjne. Pozostała, niezbilansowana ilość wody zostaje proporcjonalnie rozliczona na lokale nieopomiarowane.
- 7) Po zakończonym okresie rozliczeniowym, zaliczki wniesione przez użytkowników w.w. lokali podlegają

---

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 25.04.2019 r. uchwałą Nr 84/XXVI/2019  
Regulamin wszedł w życie z dniem 25.04.2019r.



ostatecznemu rozliczeniu poprzez ustalenie ilości wody jaką lokale bez wodomierzy, usytuowane w danym budynku, w tym czasie zużyły.

- 8) W przypadku gdy w lokalu bez wodomierzy nie przebywa żadna osoba jest on obciążany kosztami za zużycie wody według normy obowiązującej jedną osobę. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, koszty rozliczenia pokrywa użytkownik lokalu, który na dzień rozliczenia posiadał tytuł prawny do lokalu, bądź zajmuje lokal bez tytułu prawnego.-
- 9) Lokale wyposażone w wodomierze obciążane są kosztami zużycia ciepłej i zimnej wody w m<sup>3</sup> według ich wskazań., podanych w wymaganym terminie do rozliczenia okresowego. Brak odczytu stanowi podstawę do zastosowania rozliczenia na zasadach obowiązujących lokale nieopomiarowane. Przy rozliczeniu na zasadach obowiązujących lokale nieopomiarowane, pierwszy podany odczyt zostanie uznany jako stan początkowy dla następnego okresu rozliczeniowego.
- 10) Spółdzielnia dokonuje odczytów stanów wodomierzy co najmniej raz w roku oraz w przypadku zmiany cen wody. W przypadku, gdy nie zostały podane odczyty, na przeddzień zmiany stawki, wartość zużycia określa się proporcjonalnie na podstawie zużycia z całego roku, pod warunkiem podania odczytów na dzień 31 grudnia danego roku rozliczeniowego.
- 11) Użytkownik lokalu ma prawo złożyć pisemne oświadczenie o stanie wodomierzy jeden raz w roku poza odczytem Spółdzielni, o którym mowa w punkcie 9, które stanowi podstawę do dokonania rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalu oraz do zmiany miesięcznej opłaty zaliczkowej za wodę.
- 12) Oświadczenie wskazane w ust. 11 musi zawierać: stan i numer licznika, datę odczytu, uzasadnienie i czytelny podpis. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu,
- 13) W przypadku braku udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierzy lub dokonania jego kontroli, naprawy lub wymiany wodomierzy w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia na zasadach lokali nieopomiarowanych.
- 14) W przypadku stwierdzenia niesprawności obu wodomierzy w lokalu Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody za okres: od poprzedniego odczytu do chwili stwierdzenia uszkodzenia wodomierza na zasadach lokali nieopomiarowanych. W przypadku gdy niesprawny jest wodomierz wody ciepłej, rozliczenie może nastąpić na podstawie wskazania licznika wody zimnej i przyjmuje się, że zużycie to jest tożsame objętościowo. W przypadku gdy niesprawny jest wodomierz wody zimnej rozliczenie może nastąpić na podstawie wskazania licznika wody ciepłej i przyjmuje się, że zużycie to stanowi czterokrotność objętościowego rozliczenia wody ciepłej.
- 15) Odczyty stanów wodomierzy stanowią podstawę dokonania rozliczeń kosztów dostawy wody z użytkownikami lokali.  

W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody na podstawie odczytów stanów wodomierzy.
- 16) W przypadku pierwotnego montażu wodomierzy użytkownik lokalu rozpoczyna wnoszenie zaliczkowych opłat za użytą wodę począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zainstalowano i zaplombowano wodomierze. Do obliczenia zaliczkowej opłaty przyjmuje się 3 m<sup>3</sup> wody zimnej i 2 m<sup>3</sup> wody ciepłej na osobę zamieszkałą w lokalu. Wysokość podanych zaliczek dotyczy również nowych użytkowników opomiarowanych wcześniej lokali. Zmiana zaliczek nastąpić może najwcześniej po rozliczeniu pełnego trzymiesięcznego okresu rozliczeniowego.
- 17) Przy stwierdzeniu niesprawności wodomierza w pierwszym okresie rozliczeniowym po jego zamontowaniu Spółdzielnia jest uprawniona do oszacowania zużycia wody na ujęciu, na którym został on zamontowany, biorąc za podstawę przyjętą zaliczkową normę wody (zimnej, ciepłej) jak dla lokali bez wodomierzy (nieopomiarowanych) oraz liczbę osób zamieszkałych/zajmujących lokal, w odpowiedniej proporcji do liczby wodomierzy zainstalowanych w lokalu - według wzoru:

(liczba niesprawnych wodomierzy podzielona przez liczbę wodomierzy zamontowanych w lokalu ) x zaliczkowa norma wody (zimnej; ciepłej) x liczba osób zamieszkujących /zajmujących lokal

Ilość wody zużywanej na cele gospodarcze budynku z niepełnym opomiarowaniem instalacji wodociągowej ustalana jest szacunkowo i uwzględnia wodę zużytą:

- a) do mycia klatek schodowych i utrzymania zieleni,
- b) w pralniach,
- c) na skutek awarii,
- d) z innych przyczyn, które mogą być określone.

W przypadku lokali opomiarowanych, na wniosek właściciela, który złoży deklarację z zerową liczbą osób zamieszkujących umożliwia się wprowadzenie minimalnych zaliczek w wysokości: 2 m<sup>3</sup> wody zimnej i 1 m<sup>3</sup> podgrzewu wody.

- 18) Ilość zużytej wody na cele gospodarcze dla budynków z pełnym opomiarowaniem zużycia wody we wszystkich punktach czerpalnych ustala się w wyniku różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy.
- 19) Koszty zużytej wody na cele gospodarcze budynku, zwane inaczej kosztami wody technologicznej obejmują łącznie: koszty wody i koszty odprowadzenia ścieków.
- 20) Koszty wody technologicznej w budynku obciążają koszty eksploatacji nieruchomości, dla których fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
- 21) W przypadku, gdy zużycia wody na liczników w lokalach opomiarowanych przekracza zużycie licznika głównego z uwagi na awarię licznika głównego w budynku, wówczas lokale nieopomiarowane rozliczane są do wysokości naliczonych zaliczek. Wyliczona nadwyżka zostaje rozliczona jest jako woda gospodarcza.
- 22) nierozliczone koszty podgrzania ciepłej wody zostają rozliczone w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania.

### **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 określa uchwała Nr LXXVII/1621/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 5631) oraz uchwała Nr LXXVII/1622/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie ustalenia stawki opłaty za pojemnik z odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 5632).
- 3) W przypadku uchwalenia nowych stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi będą naliczane nowe stawki uchwalone przez Radę Miejską w Łodzi.
- 4) Na podstawie art. 6m ust. 1c ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1399 z późn.zm.) spółdzielnia mieszkaniowa może żądać od właściciela lokalu, osoby, której służy spółdzielcze prawo do lokalu lub osoby faktycznie zamieszkującej / zajmującej lokal podania danych niezbędnych do ustalenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- 5) W przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi właściciel lokalu, osoba, której służy spółdzielcze prawo do

lokalu lub osoba faktycznie zamieszkująca / zajmująca lokal ma obowiązek tę okoliczność zgłosić do Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia nastąpienia zmiany.

- 6) Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana.
- 7) W razie niezgłoszenia przez właściciela lokalu, osoby, której służy spółdzielcze prawo do lokalu lub osoby faktycznie zamieszkującej/zajmującej lokal okoliczności, która ma wpływ na wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi albo uzasadnionych wątpliwości, co do danych zawartych w złożonym oświadczeniu/deklaracji Zarząd Spółdzielni określa wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, biorąc pod uwagę:
  - a) liczbę osób faktycznie zamieszkałych /zajmujących lokal,
  - b) uzasadnione szacunki, w tym średnią ilość odpadów komunalnych powstających z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej w lokalu działalności.

#### **ad 4) Koszty dostawy gazu sieciowego**

1. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki związane z jego zakupem przez Spółdzielnię i dostawą do lokali bez indywidualnych gazomierzy w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników gazu zamontowanych na budynku.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty dostawy gazu są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku i rozliczane na lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych /zajmujących lokal.

#### **ad 5) 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.
- (5) Spółdzielnia dokonuje odczytów wskazań liczników energii elektrycznej nie rzadziej niż co 12 miesięcy. W losowych przypadkach niedokonania odczytu w lokalu opomiarowanym, gdzie licznik znajduje się wewnątrz lokalu do rozliczenia zużycia energii elektrycznej przyjmuje się wartość szacunkową ustaloną przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 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, w tym pracownie twórców,
  - b) lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe i garaże), w tym lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.
- 2) Koszty zarządu 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:
  - c) materiały zużyte na eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
  - d) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia części wspólnych oraz zasilania wszystkich urządzeń technicznych w nieruchomości,
  - e) utrzymanie czystości i porządku,
  - f) wodę techniczną,
  - g) centralne ogrzewanie części wspólnych budynku,
  - h) koszty związane z eksploatacją węzłów cieplnych,
  - i) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych przypadające na nieruchomość,
  - j) przeglądy wymagane przepisami prawa,
  - k) pozostałe usługi materialne i niematerialne,
  - l) pozostałe wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
  - m) narzut kosztów zarządu ogólnego,
  - n) koszt utrzymania domofonów wraz z systemem CCTV,
  - o) dostęp do instalacji Azart,
  - p) bieżące naprawy i konserwacja.
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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## § 1 2

### 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 gromadzone 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) Środki na funduszu remontowym zwiększa się o wpływy z odsetek od lokat bankowych, do których wykorzystano środki z funduszu remontowego.
- 9) Na podstawie art. 4 ust. 4<sup>1</sup> 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.
- 10) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów odpisów na fundusz remontowy jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## § 1 3

### 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.
- 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 samodzielnie.

## § 1 4

### 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.

## **§ 1 5**

### **Eksploatacja dźwigów osobowych (wind)**

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych (wind) obejmują wydatki związane z ich bieżącą obsługą oraz dozorem technicznym.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji dźwigów osobowych są ewidencjonowane oddzielnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi i w dalszej kolejności rozliczane na lokale mieszkalne i użytkowe położone bezpośrednio na klatkach schodowych, na których znajdują się windy oraz lokale, których użytkownicy mają możliwość korzystania z wind bez zmiany poziomu nośnego.
3. Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są na poszczególne lokale według następujących zasad:
  - a) lokale mieszkalne - opłata uzależniona jest od liczby osób zamieszkałych w lokalu,
  - b) lokale użytkowe własnościowe - opłata uzależniona jest od liczby osób zajmujących lokal i rodzaju prowadzonej działalności,
  - c) lokale użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię – opłata uzależniona jest od liczby osób zajmujących lokal.Opłata ta jest składnikiem czynszu za wynajem lokalu.
4. W przypadku, gdy w lokalu nie jest zgłoszona żadna osoba, wówczas lokal ten obciążany jest kosztami eksploatacji dźwigów przypadających na 1 osobę.

Wysokość stawek za korzystanie z dźwigów uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

## **§ 1 6**

### **Monitoring / ochrona**

- 1) Koszty ochrony i monitoringu obejmują wydatki związane z interwencyjną ochroną fizyczną oraz monitoringiem.
- 2) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty ochrony i monitoringu są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości i w dalszej kolejności rozliczane na lokale mieszkalne i użytkowe celem ustalenia z tego tytułu opłaty miesięcznej.
- 3) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów ochrony i monitoringu jest lokal mieszkalny lub lokal użytkowy wykorzystywany do działalności gospodarczej.

## **§ 1 7**

### **Dostawa, montaż i wymiana wodomierzy**

- 1) Urządzenia służące do pomiaru zużycia wody, zwane dalej wodomierzami, zainstalowane w lokalach,

---

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 25.04.2019 r. uchwałą Nr 84/XXVI/2019  
Regulamin wszedł w życie z dniem 25.04.2019r.



stanowią wyposażenie dodatkowe lokali i należą do właściciela lokalu. Pierwotny montaż wodomierzy dokonywany jest przez właściciela lokalu.

- 2) Warunkiem przyjęcia do rozliczenia ilości wody zużytej w lokalu - według wskazań wodomierzy jest ich sprawność techniczna i ważna cecha legalizacyjna.
- 3) Okres ważności cechy legalizacyjnej wynika z odrębnych przepisów.
- 4) Obowiązki użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierze:
  - a) udostępnienie lokalu w celu:
    - dokonania odczytów,
    - kontroli stanu technicznego wodomierzy w trakcie okresu rozliczeniowego,
    - wymiany wodomierzy,
  - b) zabezpieczenie wodomierzy przed zniszczeniem i uszkodzeniem,
  - c) natychmiastowe zgłaszanie do działu technicznego:
    - niewłaściwego działania wodomierzy,
    - naruszenia plomb.

## § 18

- 1) Wymiana wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacji należy do obowiązków Spółdzielni i obciąża koszty eksploatacji nieruchomości związane z wymianą wodomierzy.
- 2) O planowanych terminach wymiany wodomierzy Spółdzielnia powiadamia mieszkańców na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem proponując termin ich wymiany telefonicznie, mailowo lub w formie pisemnej.
- 3) W sytuacji, gdy pomimo wcześniej wyznaczonego terminu brak jest możliwości wymiany wodomierzy z powodu:
  - a) zamkniętego lokalu lub
  - b) odmowy udostępnienia lokaluto hydraulik / hydraulicy spisują protokół / notatkę służbową w tej sprawie.

Następnie Spółdzielnia doręcza właścicielowi lokalu, osobie, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu pismo za zwrotnym potwierdzeniem odbioru przez operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. poz. 1529), przez swoich pracowników lub przez inne upoważnione osoby, w którym wyznacza nowy termin wymiany wodomierzy.

List polecony nieodebrany w terminie uważa się za doręczony po dwukrotnej jego awizacji.

- 4) Jeżeli w trzykrotnie wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie lokal nie zostanie udostępniony do wymiany wodomierzy, to do czasu ich wymiany Spółdzielnia jest upoważniona do rozliczania wody na zasadach lokali nieopomiarowanych.
- 5) Udostępniający lokal celem wymiany wodomierza zobowiązany jest umożliwić swobodny dostęp do miejsca ich montażu i zapewnić otwór rewizyjny o minimalnych wymiarach 40x40 cm znajdujący się na wysokości zamontowanych wodomierzy.
- 6) Właściciel lokalu, osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, w którym zainstalowane są wodomierze wnosi na poczet przyszłej wymiany wodomierzy (po okresie 5-letniej legalizacji lub ich awarii) miesięczną opłatę/zaliczkę. Wysokość tej opłaty/zaliczki określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.



- 7) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty wymiany wodomierzy są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na lokale wyposażone w wodomierze według liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.

## § 19

### **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują:**

- a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni (spółdzielcze prawa do lokali oraz najem),
- b) koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
- 1) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni są ewidencjonowane w podziale na poszczególne nieruchomości według zasad określonych w § 10 niniejszego Regulaminu, a koszty mienia Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają użytkowników lokali tych nieruchomości, choćby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
- 2) Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni 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 Spółdzielni jest m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości

## § 20

### **Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

- 1) Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:
- a) organizację imprez sportowo-oświatowych oraz społeczno-kulturalnych organizowanych przez klub osiedlowy,
- b) inne 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**

### § 21

- 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) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów,
  - d) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - e) eksploatacja dźwigów osobowych,
  - f) eksploatacja domofonów,
  - g) dostawa i montaż wodomierzy w przypadku wymiany,
  - h) wymiana wodomierzy,
  - i) centralne ogrzewanie - opłata zaliczkowa,
  - j) eksploatacja węzłów cieplnych,
  - k) moc zgłoszeniowa c.w.,
  - l) podgrzanie wody - opłata zaliczkowa,
  - m) woda i ścieki - opłata zaliczkowa,
  - n) energia elektryczna (w lokalach wynajmowanych przez Spółdzielnię gdzie zainstalowane są podliczniki) – opłata zaliczkowa,
  - o) konserwacja,
  - p) ochrona budynku.
- 2) Obciążenia lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji nieruchomości dokonywane są według zasad określonych w niniejszym regulaminie i mogą być pomniejszone o:
- a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni,
  - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
- 3) Koszty eksploatacji nieruchomości, przypadające na dany lokal mieszkalny, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, winny być pokryte opłatami użytkowników lokali.

## § 22

- 1) Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty 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 opłat za używanie lokalu..
- 2) Użytkownicy lokali użytkowych i garaży, powierzchni użytkowych zajmujący lokale lub powierzchnie użytkowe bez tytułu prawnego uiszczają odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu / powierzchni użytkowej, garażu w wysokości 250 % opłat czynszowych.
- 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.

## § 23

- 1) Podstawą ustalania wysokości miesięcznych opłat za używanie lokali są planowane koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na poszczególne lokale, ujęte w rocznym planie finansowo-gospodarczym

kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni, uchwalonym przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy, na podstawie sporządzonej kalkulacji kosztów.

- 2) Wysokość stawek opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorczą.
- 3) Rada Nadzorczą może zmienić w ciągu roku wysokość stawek opłat z zachowaniem ustawowych terminów.

#### § 24

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 wprowadza się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym przedłożono Spółdzielni pisemne oświadczenie o zmianie liczby osób.

#### § 25

- 1) Opłaty miesięczne za zużytą wodę w lokalach wyposażonych w wodomierze ustala Zarząd w postaci zaliczek, stanowiących iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w m<sup>3</sup> w budynku za poprzedni roczny okres rozliczeniowy i cen ustalanych na podstawie odrębnych przepisów wynikających z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
- 2) Opłaty miesięczne za zużytą wodę w lokalach bez wodomierzy ustala Zarząd.

#### § 26

- (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 stanowi inaczej. Za datę zapłaty uważa się:
  - a) datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni lub
  - b) datę wpłaty gotówki w kasie Spółdzielni.
- (2) W przypadku zmiany wysokości opłat, Spółdzielnia jest obowiązana na każde żądanie użytkownika lokalu przedstawić szczegółową kalkulację wysokości opłat.
- (3) Od niedokonanych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.
- (4) W uzasadnionych przypadkach, na wniosek zadłużonego użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może zmienić warunki płatności przesuując termin spłaty lub rozłożyć spłatę zadłużenia na raty, ale nie dłużej niż 12 miesięcy.
- (5) Użytkownik lokalu nie może sam potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma natomiast prawo zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.
- (6) Zarząd jest obowiązany co najmniej jeden raz w roku powiadomić pisemnie użytkowników lokali o stanie ich należności z tytułu opłat za używanie lokali.
- (7) 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.
- (8) 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

---

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 25.04.2019 r. uchwałą Nr 84/XXVI/2019  
Regulamin wszedł w życie z dniem 25.04.2019r.



### § 27

1. Zarząd może podjąć w formie uchwały decyzję o obniżeniu opłaty za lokal - w przypadku gdy lokal znacznie odbiega standardem od innych lokali (np.: ze względu na usytuowanie, brak oświetlenia dziennego, brak dostępu do wody, stan techniczny lokalu).
2. Decyzja w powyższej sprawie wymaga pisemnego uzasadnienia oraz załączenia w tej sprawie dokumentacji w formie zdjęć.
3. Zarząd podejmuje decyzję zgodnie z reprezentacją w formie uchwały po zaopiniowaniu przez RN.

### § 28

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniu 25.04.2019r uchwałą Nr 84/XXVI/2019 i wchodzi w życie z dniem 25.04.2019r


### § 29

Z dniem 25.04.2019 r tracą moc wszystkie dotychczas uchwalone regulaminy i aneksy dotyczące rozliczania przychodów i kosztów uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w „Śródmieście” w Łodzi.

Sporządzający Protokół

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....

## 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	
	Miasto	nazwa ulicy	Nr	mieszkalnych	użytkowych
1	Łódź	Piłsudskiego	7	259	64
2	Łódź	Piotrkowska	103/105	38	11
3	Łódź	Piotrkowska	175A/177	80	7
4	Łódź	Piotrkowska	182	580	66
5	Łódź	Piotrkowska	183/187	60	18
6	Łódź	Piotrkowska	204/210	406	71
7	Łódź	Piotrkowska	235/241	152	22
8	Łódź	Sienkiewicza	101/109	199	78
9	Łódź	Wigury	15	145	43
10	Łódź	Wólczańska	126	16	1
11	Łódź	Wólczańska	155	22	2
12	Łódź	Piłsudskiego pawilon	9	-	5
		razem		1957	388

Załącznik niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi  
w dniu 25.04.2019 r. uchwałą Nr 84/XXVII/2019

Sporządzający Protokół

Przewodniczący Rady Nadzorczej



## 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, prześwit i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku.
- 3) Piwnice, strychy, schowki, wózkownie itp. pomieszczenia, jeżeli nie zostały zaliczone jako pomieszczenia przynależne do lokali.
- 4) Pralnie, suszarnie, pomieszczenia: węzłów c.o., rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy, gazomierzy itp.
- 5) Pomieszczenia zsypów, komórki na narzędzia i inne pomieszczenia służące danej nieruchomości.
- 6) Dźwigi oraz ich szyby i maszynownie.
- 7) Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
- 8) Elewacje budynku wraz z elementami architektonicznymi. (Malowanie i konserwacja stolarki okiennej należy do obowiązków lokatora).
- 9) Ściany konstrukcyjne oraz działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
- 10) 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.
- 11) Dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominarskie, włazy, drabiny, itp.
- 12) Stropy między kondygnacjami bez podłóży, posadzek i tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej.
- 13) Przewody kominowe (spalinowe, dymowe i wentylacyjne) wraz z kominami bez kratek wentylacyjnych i rur odprowadzających spaliny w lokalach nie stanowiących części wspólnej.
- 14) Instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami z wyjątkiem grzejników wymienionych przez użytkownika we własnym zakresie.
- 15) Węzły ciepłe niestanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami.
- 16) 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).
- 17) 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.

- 18) Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do pierwszego zaworu odcinającego liczonego od pionu włącznie z zaworem i wodomierzem mieszkaniowym.
- 19) 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.
- 20) Instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku w tym poziomy i piony oraz podłączenia lokali w częściach znajdujących się poza lokalem i podejścia stropowe.
- 21) 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 25.04.2019 r. uchwałą Nr 84/XXVI/2019

Sporządzający Protokół



Przewodniczący Rady Nadzorczej



### Załącznik nr 3

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

.....  
(imię i nazwisko właściciela lokalu)

.....  
(adres lokalu)

#### OŚWIADCZENIE

Oświadczam niniejszym, że w dniu .....  
dokonałem/dokonałam odczytu stanów wodomierzy zainstalowanych w moim lokalu i podaję ich aktualne stany  
(w pełnych metrach sześciennych) w celu dokonania rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej za  
okres.....

#### Kuchnia:

nr wodomierza zimnej wody ..... stan wodomierza ..... w m<sup>3</sup>,

nr wodomierza ciepłej wody ..... stan wodomierza ..... w m<sup>3</sup>,

#### Łazienka:

nr wodomierza zimnej wody ..... stan wodomierza ..... w m<sup>3</sup>,

nr wodomierza ciepłej wody ..... stan wodomierza ..... w m<sup>3</sup>,

#### Uzasadnienie powodu złożenia oświadczenia:

.....  
.....  
.....

Potwierdzam własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonanych odczytów i ponoszę odpowiedzialność za ich  
zgodność ze stanem faktycznym.

Łódź, dnia .....

.....  
czytelny podpis składającego oświadczenie

Załącznik niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w  
Łodzi w dniu 25.04.2019 r. uchwałą Nr 84/XXVII/2019

Sporządzający Protokół

.....  


Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....  
