

Uchwała nr .....<sup>16</sup>  
Rady Nadzorczej z dnia .....<sup>11.2023</sup>

**w sprawie: uchwalenia zmian do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej CERAMIK w Krakowie**

Na podstawie § 43 pkt. 1 lit. g) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej CERAMIK Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

1. W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali przyjętym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2011 z dnia 31.01.2011r. z mocą obowiązującą od 01.02.2011r. wprowadza się następujące zmiany:

a) skreśla się: § 2 pkt. 1.1. litera j) oraz pkt 1.2. litera f),

b) zmianie ulega:

§ 4 pkt. litera e. i otrzymuje następujące brzmienie:

**Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów. loggii, antresol, pralni, suszarni. strychów.**

c) zmianie ulega:

§ 8 pkt. 1 i otrzymuje następujące brzmienie:

**Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za gaz zużyty do własnych źródeł ciepła, które stanowią kotły zlokalizowane na dachach budynków Spółdzielni.**

d) zmianie ulega:

§ 11 pkt. 1, 2, 3 i 4 i otrzymuje następujące brzmienie:

**Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu z mocy Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20.07.2018r. ( Dz. U. z 2018r., poz. 1716 z późn. zm. ) zostały przekształcone w prawo własności tych gruntów i sfinansowane przez Spółdzielnię pożyczką z MAAR obciążając lokale Spółdzielcze do rozliczenia w okresie 20-letnim i stanowią element rozliczeniowy z lokatorami.**

Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu na mocy powyższej ustawy indywidualnie przekształcili w prawo własności tych gruntów.

e) zmianie ulega:

§ 14 pkt. 1 i otrzymuje następujące brzmienie:

O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali:

- 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat niezależnych od Spółdzielni (dostawa mediów),

- 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat zależnych od Spółdzielni (opłata eksploatacyjna, fundusz remontowy).

f) zmianie ulega: § 15 pkt. i otrzymuje brzmienie:

Opłaty za używanie lokali są wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni przelewem bankowym lub za pośrednictwem poczty.

2. Pozostałe postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

3. Zmiany Regulaminu mają zastosowanie do rozliczeń począwszy od .....r.

4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosów za .....4.....

Głosów przeciw .....0.....

Wstrzymało się .....0.....

.....  
Sekretarz RN

.....  
Przewodniczący RN

.....

.....

# **Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali**

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Regulamin ustala zasady określania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli i najemców użytkujących lokale związanych z:

1. Eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych.
2. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. Działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną,
5. Zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.

### **§ 2**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

1.1 koszty eksploatacji takie jak:

- a. utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
- b. energia elektryczna zużywana do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
- c. ubezpieczenie budynku,
- d. konserwacja budynku i jego otoczenia w tym konserwacja: anten zbiorczych radiowo telewizyjnych, domofonów, monitoringu, itp,
- e. koszty obowiązkowych przeglądów określonych w prawie budowlanym,
- f. konserwacja i utrzymanie zieleni,
- g. usługi eksploatacyjne i transportowe,
- h. zarządzanie i administrację,
- i. utrzymanie mienia spółdzielni,
- j. woda zużywana na cele gospodarcze oraz różnice wynikające z rozliczenia na podstawie „Regulaminu rozliczenia wody”,
- k. działalność społeczną i oświatowo – kulturalną,
- l. inne.

1.2 pozostałe koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi takie jak:

- a. odpis na fundusz remontowy
- b. dostawy wody i odprowadzanie ścieków,
- c. centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody,
- d. wywóz śmieci,
- e. podatek od nieruchomości,
- f. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- g. pożytki z nieruchomości,
- h. działalność finansową i operacyjną,
- i. narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- j. inne wydatki.

### **§ 3**

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

1. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu
2. m<sup>3</sup> wody

3. osoby zamieszkałe w lokalu
4. mieszkanie
5. udział w nieruchomości wspólnej
6. urządzenie pomiarowe
7. inne.

#### § 4

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi gdzie jednostką jest m<sup>2</sup> do obliczenia powierzchni użytkowej lokali stosuje się następujące zasady:

- a. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji,
- b. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,01 m<sup>2</sup>,
- c. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika,
- d. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane,
- e. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic,
- f. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
- g. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części,
- h. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%,
- i. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych,
- j. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu,
- k. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji prowadzonej przez spółdzielnię.

## **II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – GZM**

### **§5**

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty GZM są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów dla poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty są rozliczane na

grupy nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub udziału.

2. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
3. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
4. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pomniejsza się o przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
6. Koszty lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności eksploatacyjnej.

#### § 6

Odpis na fundusz remontowy.

1. Odpis na fundusz remontowy odbywa się według stawek w zł/m<sup>2</sup>, zgodnie ze stawkami uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

#### § 7

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz dostawców wody.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku lub ujęcia / miejsca opomiarowania/.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez spółdzielnię zgodnie z „Regulaminem rozliczania wody i odprowadzenia ścieków” uchwalonym przez Radę Nadzorczą spółdzielni.

#### § 8

Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.

1. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dostarczone ciepło, uiszczanymi na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku lub węzła cieplnego /miejsca opomiarowania/.
3. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody są rozliczane przez spółdzielnię zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania” uchwalonym przez Radę Nadzorczą spółdzielni.

#### § 9

Koszty wywozu śmieci.

1. Koszty wywozu śmieci obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za wywóz nieczystości, uiszczanymi przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

## § 10

Podatek od nieruchomości.

1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na:
  - a. podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - b. podatek od lokali mieszkalnych,
  - c. podatek od lokali użytkowych,
  - d. podatek od budowli.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.1 poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust.1 poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
5. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

## § 11

Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu

1. Ponocone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
4. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozliczają się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie.

## III. Ustalanie opłat za używanie lokali

### § 12

1. Wysokość opłat za lokale oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy, na podstawie rocznych planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza spółdzielni.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu i korekta opłat za używanie lokali w formie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.
4. Opłaty niezależne od spółdzielni takie jak opłata za wodę, wywóz śmieci i centralne ogrzewanie, ustala Zarząd na podstawie przewidywanych kosztów.

### § 13

1. Przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji spółdzielni.
  - 1.1. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę:
    - a. zameldowaną na pobyt stały lub czasowy
    - b. osobę przebywającą faktycznie przez okres 1-go miesiąca bez dopełniania

obowiązku meldunkowego jeżeli fakt ten został stwierdzony przez administrację Spółdzielni.

1.2. Zwalnia się z opłat od następnego miesiąca od zgłoszenia osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu, jeżeli:

- a. są zameldowane na pobyt czasowy ponad 3 miesiące w innym miejscu,
- b. odbywają służbę wojskową,
- c. przebywają w zakładzie karnym lub w innych miejscach odosobnienia,
- d. przebywają w internacie, akademiku, seminarium, szpitalu i itp. ponad 3 miesiące.

2. Zwolnienie od opłat następować będzie na podstawie oświadczenia głównego użytkownika lub zaświadczenia instytucji. Obowiązek zgłoszenia zmian ciąży na głównym użytkowniku mieszkania.

3. W lokalach mieszkalnych, w których na pobyt stały lub czasowy nie zameldowana jest żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

4. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni odszkodowanie w wysokości opłat pokrywających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal, bez korzystania z pożytków.

5. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na podstawie odrębnych umów zawieranych ze spółdzielnią.

#### § 14

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Na żądanie członka spółdzielni, nie będącego członkiem właściciela lokalu lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

#### § 15

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia danego miesiąca.

2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

3. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie spółdzielni lub przelewem bankowym na rachunek bankowy spółdzielni.

4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

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

6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem protokolarnego przekazania, fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.

7. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:

- a. stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

b. osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 16

1. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właścicieli niebędących członkami spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność członkowie mogą kwestionować w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze postępowania sądowego.

2. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. Wystąpienie na drogę sądową wstrzymuje postępowanie wewnątrz spółdzielcze

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Ceramik" w Krakowie Nr ...7/2011... z dnia...31.01.2011...  
i obowiązuje od dnia...01.02.2011...