

Załącznik
do uchwały nr 4/14/2025
Rady Nadzorczej SM "ODJ" Kraków
z dn. 27.10.2025 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na:

1. eksploatacja i zarządzanie,
2. konserwacja i przeglądy,
3. energia elektryczna,
4. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
5. podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów,
6. dostawa wody i odprowadzenie ścieków,
7. abonament MPWiK,
8. dostawa energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i podgrzania wody,
9. dostawa gazu,
10. wywóz nieczystości,
11. sprzątanie klatek schodowych,
12. utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania.

§ 2

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są: m² powierzchni użytkowej lokali, sztuka lokalu, osoba, wskazania urządzeń pomiarowych, inne o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami (np. m³).
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc, garderoby itp. pomieszczenia służące mieszkalnym celom użytkownika.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, piwnic.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, WC, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice itp. z wyjątkiem antresol, balkonów i logii.
5. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
6. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

7. Rozliczenie kosztów GZM ponoszonych wspólnie z innymi jednostkami (np. wspólnotami lub osobami prywatnymi) dokonuje się na podstawie obustronnie podpisanych umów.

§ 3

Podstawą do rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, uwzględnia się rzeczywistą liczbę osób zgłoszonych do zamieszkiwania poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę "0" (zero).

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

A. KOSZTY EKSPLOATACJI I ZARZĄDZANIA

§ 4

Koszty eksploatacji i zarządzania obejmują wydatki Spółdzielni na:

1. koszty eksploatacji, które obejmują koszty rodzajowe zgodnie z zakładowym planem kont i ustawą o rachunkowości m.in.:
 - amortyzacja,
 - materiały i usługi związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
 - ubezpieczenia, podatki i opłaty,
 - utrzymanie obsługi administracyjnej, eksploatacyjnej i konserwacyjnej,
 - koszty organów samorządowych i pozostałe koszty,
 - inne koszty.

Koszty eksploatacyjne są ewidencjonowane i naliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

Rozliczenie kosztów obsługi eksploatacyjnej na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych lokali odrębnie dla poszczególnych nieruchomości;

2. koszty zarządzania, które obejmują koszty rodzajowe zgodnie z zakładowym planem kont i ustawą o rachunkowości m.in.:
 - amortyzacja środków trwałych,
 - koszty obsługi administracyjnej,
 - ubezpieczenia, podatki i opłaty,
 - koszty obsługi organów samorządowych (Walne Zgromadzenie Członków i Rady Nadzorczej),
 - kredyty i odsetki,
 - badanie bilansu i lustracje,
 - inne koszty.

Koszty zarządzania są ewidencjonowane zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni i rozliczane w rozbiciu na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, dzierżawę terenu i mienie Spółdzielni, zgodnie z art.15 ust.2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

B. KOSZTY KONSERWACJI I PRZEGLĄDÓW

§ 5

1. Koszty konserwacji i przeglądów obejmują wydatki Spółdzielni na:
 - konserwację co - rozliczane na m² pow. użytkowej lokali, a w przypadku mieszkaniowych węzłów cieplnych - rozliczane na lokal,
 - konserwację i utrzymanie (w tym utrzymanie zimowe) ciągów pieszo - jezdnych - rozliczane na m²,
 - konserwację , pielęgnację i utrzymanie zieleni nieruchomości budynkowej - rozliczane na m²,
 - konserwację i utrzymanie sieci osiedlowych – rozliczane na m²,
 - konserwację bieżącą części wspólnych budynków i terenu osiedla - rozliczane na m²,
 - przeglądy okresowe instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej w budynkach mieszkalnych - rozliczane na m²,
 - konserwację dźwigów i hydroforni - rozliczane na lokal (dotyczy nieruchomości wyposażonych w dźwigi i korzystających z hydroforni),
 - konserwację domofonów - rozliczane na lokal,
 - konserwację gniazd RTV - rozliczane na lokal (nie obejmuje opłat za pakiety programowe operatorów),
 - konserwację bram zewnętrznych do zespołów budynkowych i parkingów wielostanowiskowych - rozliczane na lokal,
 - inne koszty.
2. Koszty konserwacji i przeglądów nieruchomości, których nie można zakwalifikować bezpośrednio do nieruchomości są rozliczane proporcjonalnie do m² wszystkich nieruchomości w osiedlu.

C. KOSZTY ENERGII ELEKTRYCZNEJ

§ 6

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali odrębnie dla każdego budynku.

D. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 7

1. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz najemców na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą. Wysokość tych odpisów ustalana jest w zł/m² p.u., odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Jeśli lokal stanowi wyodrębnioną własność, a jego właściciel nie jest członkiem Spółdzielni, to właściciel obciążany jest odpisami na fundusz remontowy według stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą (ustawa o sm art.. 4 ust. 1, art. 6 ust. 3, art. 26 ust. 2).
3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione

- środki na zadania celowe, np.: docieplenia, ciągi pieszce, termomodernizacje, izolacje itp.
4. Kredytowanie na zadania celowe może zostać udzielone na wniosek mieszkańców danej nieruchomości na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, zawierającej rzeczowy zakres robót i kalkulację kosztów, oraz decyzji Zarządu uznającej jego celowość.
 5. Kwota udzielonego kredytowania powinna być umieszczona jako składnik opłat funduszu remontowego i rozłożona do spłaty przez daną nieruchomość na okres nie dłuższy niż 5 lat.
 6. Spłata kwoty kredytowania rozpoczynać się będzie od m-ca następnego po terminie uruchomienia kredytowania.
 7. Niespłacona kwota udzielonego kredytowania, po upływie 5 lat będzie obciążona odsetkami ustawowymi (od terminu braku dokonania wpłaty w odpowiedniej wysokości).
 8. Gwarantem spłaty kwoty dofinansowania będzie fundusz celowy (osiedla, nieruchomości).
 9. Przekazywanie środków odbywać się będzie na pokrycie faktur za wykonane roboty zgodnie z protokołem odbioru robót.
 10. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy,
 - b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - c) sposób rozliczenia różnicy pomiędzy poz. a) a poz. b).
 11. Po rozliczeniu wyniku finansowego na dany rok na żądanie użytkownika wyodrębnionego lokalu sporządza się dla tego lokalu rozliczenie obejmujące:
 - a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy lub zaliczek na remonty nieruchomości wspólnej,
 - b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - c) kwotę przypadającą na dany lokal z tytułu poniesionych nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - d) sposób rozliczenia różnicy pomiędzy poz. a) a poz. c).
 12. Sumaryczna kwota udzielonego kredytowania nieruchomości administrowanych przez SM ODJ, nie może przekroczyć sumy środków zgromadzonych na funduszu remontowym administrowanych nieruchomości.
 13. Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego określa "Regulamin funduszu remontowego w SM "ODJ".

E. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 8

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Z 2002 r. Nr 9 poz. 84 z późniejszymi zmianami), jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczany proporcjonalnie do m² pow. użytkowej lokali i gruntów,
 - podatek od powierzchni gruntu – rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali,
 - podatek od lokali mieszkalnych – rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu,
 - podatek od lokali użytkowych i powierzchni przynależnych (piwnice) – rozliczany jest

na powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu i powierzchni przynależnych,
- podatek od garaży i powierzchni przynależnych (piwnice) - rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży i piwnic.

2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

F. OPŁATY ZA WIECZyste UŻYTKOWANIE GRUNTU

§ 9

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie do m² pow. użytkowej lokali i gruntów.
2. Właściciele lokali stanowiącego odrębną własność, 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 gruntu.
3. Opłaty za część wspólną wieczystego użytkowania gruntu ponoszą zarówno członkowie Spółdzielni z prawem lokatorskim, własnościowym, jak również właściciele lokali stanowiących odrębną własność.
Opłaty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowych zajmowanych lokali, garaży i powierzchni przynależnych (piwnice).

G. KOSZTY DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 10

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego z lokali, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach i hydroforniach. Koszty te rozliczane są zgodnie ze wskazaniami subliczników lokalowych rozliczania zużycia wody.

H. ABONAMENT MPWiK

§ 11

Opłaty abonamentowe za wodomierze MPWiK są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do ilości lokali w poszczególnych nieruchomościach.

I. KOSZTY DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZANIA WODY

§ 12

1. Koszty dostawy energii cieplnej obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za c.o. i przygotowanie c.w. użytkowej na rzecz usługodawców zewnętrznych oraz wydatki ponoszone w związku z eksploatacją kotłowni gazowych będących w zasobach SM "ODJ".
2. Zaliczki na dostawę energii cieplnej na c.o. ustalane są indywidualnie dla każdego mieszkania.
3. Zaliczki na dostawę energii cieplnej na przygotowanie c.w. użytkowej ustalane są w ramach danego osiedla odrębnie dla każdej wymiennikowni ciepła, która zasila dany zespół budynków, proporcjonalnie do m³ zużytej c.w. w danym lokalu mieszkalnym.
4. Rozliczenie kosztów (w tym zaliczek) dostawy energii cieplnej na c.o. i przygotowanie c.w. użytkowej następuje na podstawie wskazań licznikowych.

J. KOSZTY DOSTAWY GAZU

§ 13

1. Koszty dostawy gazu ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku zaopatrzonego w licznik zbiorczy administracyjny - dotyczy wyłącznie części wspólnych - ogrzewania klatki schodowej/suszarni .
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się proporcjonalnie do m² pow. lokali w poszczególnych budynkach.

K. KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI

§ 14

1. Koszty wywozu nieczystości obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - a) opłatami za dzierżawę pojemników do składania nieczystości,
 - b) opłatami za wywóz tych nieczystości, uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych (frakcja mokra, sucha, szkło, odpady zielone, odpady wielkogabarytowe, odpady z remontów, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny),
 - c) opłatami za korzystanie z wysypisk /spalarni/ śmieci.
2. Koszty wywozu nieczystości ewidencjonowane i naliczane są odrębnie dla poszczególnych osiedli.
3. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób (rzeczywiście zamieszkujących) zgłoszonych do zamieszkania w poszczególnych lokalach.

L. KOSZTY SPRZĄTANIA KLATEK SCHODOWYCH I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI.

§ 15

Rozliczenie kosztów dokonuje się na lokal.

L. KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA

§ 16

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w § 4-16 niniejszego regulaminu.
2. Koszty rozliczane są na nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Koszty te są rozliczane na poszczególne nieruchomości.

III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 17

Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale 3, może być pomniejszone o:

1. Przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego wyłącznie nieruchomości wspólnej, która ich dotyczy, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej,
2. Przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach wyłącznie z nieruchomości wspólnej, która ich dotyczy, zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 18

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego nieruchomości lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
3. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§ 19

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

- spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
 3. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty związane z kosztami utrzymania lokalu za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 30 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

§ 20

Za opłaty, o których mowa w § 18, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

1. stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 2. osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 21

Najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wnoszą opłaty w wysokości określonej umowami najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali przez Spółdzielnię określają odrębne uregulowania wewnętrzne.

§ 22

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się zgodnie z postanowieniami Statutu SM ODJ co miesiąc, z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca.
2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza:
 - 1) w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu - odsetki w wysokości ustawowej,
 - 2) w przypadku właścicieli lub najemców lokali - odsetki w wysokości ustawowej.
3. Członek lub osoba nie będąca członkiem spółdzielni, nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokali, ani wstrzymywać opłat w części lub całości.

§ 23

Zasady wnoszenia opłat przez użytkowników parkingów ogrodzonych ustala Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 24

O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca

poprzedzającego ten termin.

§ 25

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni, lub bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

§ 26

Opłaty za używanie lokali obejmują również spłatę zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tych lokali:

1. w wysokości określonej przez zarząd dla lokali wyłączonych z pomocy budżetowej w zakresie spłat kredytów,
2. w wysokości określonej odrębnymi przepisami dla lokali objętych pomocą państwa w zakresie ich spłaty.

§ 27

Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone:

1. w kasie Spółdzielni,
2. przelewami pocztowymi i bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

§ 28

1. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczno – kulturalną, jeżeli jest prowadzona przez placówki Spółdzielni.
2. Opłaty na fundusz społeczno - kulturalny od lokalu zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności.

§ 29

1. Nie ustala się opłat od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Koszty dotyczące lokali własnych są odnoszone i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności, na której potrzeby są wykorzystywane.

§ 30

1. Rozliczenia wyniku z działalności eksploatacyjnej zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonuje się po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
2. Nadwyżki przychodów nad kosztami odpowiednio zwiększają przychody w roku następnym.
3. Nadwyżka kosztów nad przychodami odpowiednio zwiększa koszty w roku następnym.
4. Wynik na działalności operacyjnej przenosi się zgodnie z podjętą uchwałą Rady Nadzorczej w roku następnym.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27.10.2025 r. Uchwałą Nr 4/14/2025 jako aktualizacja Regulaminu z 17.12.2012 i obowiązuje od dnia uchwalenia.