

Uchwała nr 156/XXVI/2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 8 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia

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

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uchwala:

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

§ 2

Regulaminy, o których mowa w § 1 uchwały stanowią integralną część niniejszej uchwały.

§ 3

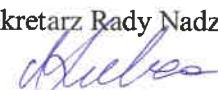
Traci moc Regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za w/w lokale wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 120/XXVI/2019 z 3 września 2019 r.

§ 4

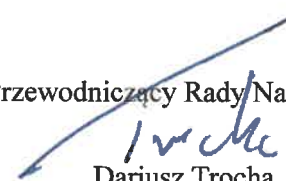
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Sekretarz Rady Nadzorczej


Maria Lubera

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Dariusz Trocha

R e g u l a m i n
rozliczania przychodów i kosztów
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za
w/w lokale

PODSTAWĘ PRAWNĄ REGULAMINU STANOWIĄ:

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

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

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

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

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

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 08.12.2020 r.. uchwałą nr 156/XXVI/2020.

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

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



- w formie pisemnej , w tym między innymi takie jak: oświadczenie gospodarza domu, oświadczenie administratora nieruchomości, potwierdzenie najbliższych sąsiadów (w drodze wywiadu środowiskowego), od organów administracji, komornika sądowego, policji i straży miejskiej,
 - w formie elektronicznej – nagrania z monitoringu z obiektów, w których działa monitoring i w sposób widoczny wywieszona jest informacja, że obiekt jest monitorowany.
- n) osobie zajmującej lokal – należy przez to rozumieć osobę pracującą w lokalu, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub osobę korzystającą z lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 2

1) Użytkownikami lokali są:

- a) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali,
 - d) właściele 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 właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów wskazanych w artykule 4 ust. 1, 1¹, 2 oraz 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni.
- 2) Najemcy lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz powierzchni użytkowych są zobowiązani do uiszczania :
- a) czynszu za najem lokalu / powierzchni użytkowej



- b) opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem wynajmowanego lokalu / powierzchni użytkowej (w tym m. innymi opłat za: energię elektryczną (o ile korzystają z tej energii za pośrednictwem Spółdzielni) wodę i odprowadzenie ścieków,
- w okresach miesięcznych w wysokości wynikającej z umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią.
- 3) Lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu oraz powierzchnie użytkowe muszą posiadać własne liczniki energii elektrycznej i liczniki poboru wody (wodomierze). aby ich właściciele lub najemcy mogli opłacać we własnym zakresie lub za pośrednictwem Spółdzielni rachunki za zużyte media.
- 4) Najemcy lokali / powierzchni użytkowych nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 5) Najemca lokalu / powierzchni użytkowej bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może oddawać przedmiotu najmu lub jego części do używania osobie trzeciej lub podnajmować go.
- 6) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty zarządu ogólnego.

§ 4

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

II. ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW

§ 5

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



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

- a) m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub gruntu,
- b) udział w nieruchomości wspólnej,
- c) wskazania urządzeń pomiarowych – m^3 , 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 m^2 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 $0,01 m^2$,
- b) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, służącą celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane i obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu, za wyjątkiem balkonów, tarasów i loggii,
- c) do powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego) zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane i obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu,
- d) powierzchnia użytkowa lokali przyjęta do rozliczeń kosztów eksploatacji nieruchomości powinna być powierzchnią zgodną z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.

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

powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych

łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi

- 3) Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są lub mogą być stosowane w rozliczeniach kosztów, należy rozumieć: wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów ogrzewania.
- 4) Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób (vide §5 punkt 3 d, e, f), ustalenie liczby osób następuje na podstawie pisemnych oświadczeń osób posiadających tytuł prawny do lokalu złożonych w administracji

Spółdzielni.

- 5) W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób (vide §5 punkt 3 d, e, f) są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty liczby osób na podstawie sprawdzonych informacji.
- 6) W przypadku gdy w lokalu nie jest zgłoszona żadna osoba (vide §5 punkt 3 d, e, f), jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę (dotyczy opłat za wodę zimną i ciepłą oraz windę).
- 7) Na osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu ciąży obowiązek niezwłocznego zgłoszenia wszystkich zmian liczby osób (vide §5 punkt 3 d, e, f).

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

§ 7

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

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I UŻYTKOWYMI

§ 8

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



Koszty dostawy „mediów” obejmują:

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

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

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

ad 2) Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

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

ad 3) Koszty wynikające z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi

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

- 4) Na podstawie art. 6m ust. 1c ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. 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.
- 6) Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się od miesiąca następnego, w którym została zgłoszona zmiana. 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, które reguluje uchwała Rady Miejskiej..

ad 4) Koszty dostawy energii elektrycznej

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

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania części nieruchomości wspólnej obejmują:

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

§ 10

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

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 08.12.2020 r.. uchwałą nr 156/XXVI/2020.

utrzymania nieruchomości według zasad określonych w rocznych planach finansowo-gospodarczych i przepisach prawa podatkowego.

§ 11

Eksploatacja nieruchomości

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki na:
 - a) materiały zużyte na eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
 - b) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia części wspólnych oraz zasilania wszystkich urządzeń technicznych w nieruchomości,
 - c) utrzymanie czystości i porządku,
 - d) wodę techniczną,
 - e) centralne ogrzewanie części wspólnych budynku,
 - f) koszty związane z eksploatacją węzłów cieplnych,
 - g) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych przypadające na nieruchomość,
 - h) przeglądy wymagane przepisami prawa,
 - i) pozostałe usługi materialne i niematerialne,
 - j) pozostałe wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
 - k) narzut kosztów zarządu ogólnego,
 - l) koszt utrzymania domofonów wraz z systemem CCTV,
 - m) dostęp do programów telewizji naziemnej,
 - n) bieżące naprawy i konserwacja.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości w podziale na koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
3. Koszty bezpośrednie są odnoszone wprost we właściwe miejsca ich powstawania, a koszty pośrednie są rozliczane i odnoszone na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali, części wspólne oraz mienie Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji nieruchomości jest 1 m² powierzchni użytkowej.

§ 12

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

- 1) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zwany dalej funduszem remontowym.
- 2) Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 3) Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
 - a) członków spółdzielni,

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 08.12.2020 r.. uchwałą nr 156/XXVI/2020.

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

§ 13

Podatek od nieruchomości

- 1) Koszty podatku od nieruchomości obejmują wydatki związane z opodatkowaniem nieruchomości i obiektów budowlanych będących własnością oraz gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na podstawie odrębnych przepisów.
- 2) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane odpowiednio na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
- 3) Właściciele lokali, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie są obciążani kosztami podatku od nieruchomości w części dotyczącej odrębnej własności lokali i rozliczają się z tego tytułu z urzędem bezpośrednio.

§ 14

Wieczyste użytkowanie gruntów

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

§ 15

Oплата przekształceniowa

Zgodnie z ustawą z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz.1716 ze zm.), z dniem 01.01.2019 nastąpiło przekształcenie prawa wieczystego użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.

1. Opłata za przekształcenie będzie wnoszona przez 20 lat i jest równa opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w dniu przekształcenia.

§ 16

Eksploatacja dźwigów osobowych (wind)

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych (wind) obejmują wydatki związane z ich bieżącym utrzymaniem technicznym, opłatami za badania Urzędu Dozoru Technicznego oraz innymi badaniami wymaganymi przepisami prawa (resurs) .
2. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych są ewidencjonowane oddzielnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi i w dalszej kolejności rozliczane na lokale.
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 - opłata uzależniona jest od liczby osób zajmujących lokalOpłata 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.
5. Wysokość stawek za korzystanie z dźwigów uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 17

Monitoring

- 1) Koszty monitoringu obejmują wydatki związane z monitoringiem i interwencyjnymi działaniami patroli firmy ochroniarskiej
- 2) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty monitoringu są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości objętej monitoringiem i w dalszej kolejności rozliczane na lokale mieszkalne i użytkowe.
- 3) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów monitoringu jest m² lokalu.
- 4) Monitoring obejmuje swoim zasięgiem części wspólne i mienie ogólne.

§18

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne .

- 1) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane w podziale na poszczególne nieruchomości według zasad określonych w § 10 p.2 niniejszego Regulaminu.
- 2) Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności: koszty podatku od

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 08.12.2020 r.. uchwałą nr 156/XXVI/2020.

nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, konserwacji, napraw i remontów oraz kosztów utrzymania czystości na tych nieruchomościach.

- 3) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne jest m² powierzchni.

§ 19

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

- 1) Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:

wydatki związane z działalnością kulturalną, oświatową i społeczną prowadzoną na rzecz mieszkańców Spółdzielni.

- 2) Pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej następuje poprzez obciążenie poszczególnych lokali kosztami tej działalności - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z wyłączeniem lokali, których właściciele, posiadacze spółdzielczych praw lub ich użytkownicy nie są członkami Spółdzielni, bądź z nadwyżki bilansowej.

V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 20

- 1) Za używanie lokali członkowie Spółdzielni oraz inne osoby wymienione w § 2 niniejszego Regulaminu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji nieruchomości, na które składają się:

- a) eksploatacja nieruchomości, obejmująca koszty eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości,
- b) fundusz remontowy nieruchomości,
- c) podatki lokalne,
- d) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- e) eksploatacja dźwigów osobowych,
- f) dostawa i montaż wodomierzy w przypadku wymiany,
- g) centralne ogrzewanie - opłata zaliczkowa,
- h) koszty podgrzania wody - opłata zaliczkowa,
- i) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków - opłata zaliczkowa,
- j) energia elektryczna (w lokalach wynajmowanych przez Spółdzielnię gdzie zainstalowane są podliczniki) – opłata zaliczkowa,
- k) monitoring.

- 2) Obciążenia lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji nieruchomości dokonywane są według zasad określonych w niniejszym regulaminie i mogą być pomniejszone o:

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



§ 21

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

§ 22

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

§ 23

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

§ 24

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



- 5) Zarząd jest obowiązany co najmniej jeden raz w roku powiadomić użytkowników lokali o stanie ich należności z tytułu opłat za używanie lokali.
- 6) Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej po wyczerpaniu innych możliwości.
- 7) Obowiązek wnoszenia miesięcznych opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, a ustaje z dniem fizycznego opróżnienia i zdania lokalu do Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 25

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniu 8 grudnia 2020 r. uchwałą nr 156/XXVI/2020 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

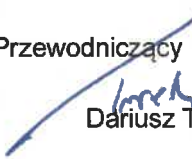
§ 26

Traci moc Regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za w/w lokale wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 120/XXVI/2019 z 3 września 2019 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Maria Lubera

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Dariusz Trocha

Załącznik nr 1

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

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

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

Załącznik niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniu 8 grudnia 2020 r. uchwałą nr 156/XXVI/2020.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Maria Lubera

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Dariusz Trocha

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 08.12.2020 r., uchwałą nr 156/XXVI/2020.



Załącznik nr 2

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

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

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

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 08.12.2020 r.. uchwałą nr 156/XXVI/2020.



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

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

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

Załącznik niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniu 8 grudnia 2020 r. uchwałą nr 156/XXVI/ 2020..

Sekretarz Rady Nadzorczej



Maria Lubera

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Dariusz Trocha

REGULAMIN ROZLICZANIA WODY

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Zasady rozliczania mają podstawy prawne zawarte w przepisach:

- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1437),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1437),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002r. Nr 8 poz. 70),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”,
- Regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za w/w lokale z dnia 08.12.2020 r.

§ 2

W niniejszym Regulaminie zdefiniowane zostały zasady ustalania i rozliczania kosztów, które ponosi Spółdzielnia w związku z dostawą wody zimnej i odprowadzaniem ścieków, zasady legalizacji wodomierzy, abonament za wodomierz główny zimnej wody, oraz zasady regulujące sposób pokrywania tych kosztów przez użytkowników lokali, w częściach przypadających na ich lokale, poprzez wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 3

1. Niniejszy regulamin obowiązuje w nieruchomościach lub zespołach nieruchomości, które zasilane są z jednego węzła (hydroforni), stanowiących jednostkę rozliczeniową, która wyposażona jest w urządzenia pomiarowe - wodomierze.
2. Rozróżnić należy jednostkę rozliczeniową wyposażoną w wodomierze główne zimnej wody oraz :
 - a. jednostkę rozliczeniową w pełni opomiarowaną, to jest wyposażoną w indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody, zainstalowane we wszystkich lokalach,
 - b. jednostkę rozliczeniową nie w pełni opomiarowaną w indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody nie we wszystkich lokalach.

3. Przez lokal opomiarowany rozumieć należy taki, w którym zamontowany jest określony przez Spółdzielnię typ wodomierzy z modułem radiowym, na wszystkich punktach czerpalnych występujących w lokalu. Przez „punkty czerpalne” rozumiemy miejsca zorganizowanego poboru wody w określonym celu – usytuowane są za zaworem głównym i wodomierzem.
4. Przez lokal nieopomiarowany rozumieć należy lokal:
 - a. bez wodomierzy indywidualnych, w typie określonym przez Spółdzielnię, zainstalowanych na wszystkich punktach czerpalnych wody występujących w lokalu. Punkt czerpalny wody to miejsce poboru wody w lokalu, za zaworem głównym i wodomierzem. Instalację wodociągową za wodomierzem określa się mianem armatury wodociągowej.
 - b. z wodomierzami, które utraciły ważność cechy legalizacyjnej zaś użytkownik lokalu nie wyraził zgody na ich wymianę przez Spółdzielnię, pomimo propozycji i gotowości Spółdzielni do dokonania modyfikacji. Na potrzeby udokumentowania odmowy wymiany wodomierza sporządzana będzie notatka służbowa.
 - c. z wodomierzami z uszkodzoną plombą lub przy których stwierdzono działanie w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - d. w którym przynajmniej jeden z wodomierzy został uszkodzony, a fakt ten nie został zgłoszony do Spółdzielni w chwili uszkodzenia,
 - e. w którym stwierdzono nielegalny pobór wody z całkowitym pominięciem wodomierza,
 - f. w którym instalacja wodna nie pozwala na wymianę wodomierzy na zalegalizowane bez uszkodzenia całej instalacji i konieczności jej wymiany, lokal taki do momentu pokrycia kosztów wymiany przez właściciela traktowany jest jako nieopomiarowany
5. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub osobę korzystającą z lokalu.

II. Zimna woda i odprowadzanie ścieków

A. Koszty i opłaty za zimną wodę

§ 4

1. Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków zwane są dalej kosztami zimnej wody. Określa się je na podstawie wskazań wodomierzy głównych w obrębie jednostki rozliczeniowej oraz aktualnych cen za 1 m³ dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków, wynikających z Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi bądź z Komunikatu ZWiK.
2. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości wody pobranej.
3. Koszty zimnej wody pomniejszane są o koszt wody technicznej przypadającej na lokale w danej jednostce rozliczeniowej.

4. Przez wodę techniczną rozumie się: wodę użytą na cele ogólne budynku, w tym wodę do podlewania trawników i rabat kwiatowych, mycia klatek schodowych oraz ubytków wody z tytułu awarii instalacji zbiorczej i innych przypadków losowych.
5. Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali o zmianie wysokości stawki opłat miesięcznych za zimną wodę użytkową i ścieki w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Koszty zimnej wody w jednostce rozliczeniowej rozliczane są w cyklu rocznym, tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
7. Sposób ustalenia kosztów na poszczególne lokale określony jest w części B i C niniejszego regulaminu.

B. Ustalenie kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych w wodomierze indywidualne

§ 5

1. Odczytów wodomierzy wyposażonych w moduł radiowy dokonuje się zdalnie na dzień: - zmiany ceny wody i ścieków oraz na dzień 31 grudnia danego roku.
2. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wody za okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku minionego do końca marca kolejnego roku.
3. Koszt zimnej wody zużytej w lokalu określa się na podstawie wskazań wodomierzy oraz ceny za 1m³ obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku:
 - a. uszkodzenia (zatrzymania) wodomierza, wodomierz będzie rozliczony za cały okres stwierdzonego uszkodzenia (zatrzymania) na podstawie średniego zużycia wody na tym wodomierzu na przestrzeni 1 pełnego okresu rozliczeniowego, poprzedzającego rok uszkodzenia/zatrzymania,
 - b. uszkodzenia radia – wodomierz będzie rozliczony według faktycznego zużycia wskazanego przez wodomierz (odczytanego z natury),
 - c. przy braku możliwości wyliczenia zużycia na podstawie pkt. 4a możliwe jest zastosowanie krótszego okresu do wyliczenia średniego zużycia, a w przypadku wodomierza zamontowanego przez użytkownika w lokalu wcześniej nieopomiarowanym, rozliczenia jak lokal nieopomiarowany,
 - d. uszkodzenia działaniami użytkownika, określonymi w § 3 ust. 4 lit. b, c, d, e lokal rozliczany będzie jak lokal nieopomiarowany,
5. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępni lokalu na legalizację wodomierzy oraz/lub na montaż typu wodomierzy wskazanych przez Spółdzielnię, lokal traktowany będzie i rozliczany jak nieopomiarowany.
6. W przypadku zalegalizowania wodomierzy - montażu właściwych wg wskazanego przez Spółdzielnię typu, lokal od następnego dnia po dokonaniu legalizacji będzie rozliczany wg ich zużycia.

7. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana właściciela lokalu - ostateczne rozliczenia dokonuje się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego spisany pomiędzy Kupującym a Sprzedającym w przypadku lokalu opomiarowanego. Warunkiem otrzymania zaświadczenia o niezaleganiu do celów notarialnych jest rozliczenie wody na dzień sporządzenia protokołu. W przypadku lokalu nieopomiarowanego roczne rozliczenie wody przechodzi na nowego właściciela lokalu.
8. Jeżeli w wyniku rozliczenia wody nastąpi nadpłata, jej wysokość zostanie zaliczona na poczet bieżących miesięcznych opłat. Jeżeli w wyniku rozliczenia wody nastąpi niedopłata, użytkownik zobowiązany jest uiścić ją w terminie wynikającym z otrzymanej od Spółdzielni informacji.
9. Zarząd może zmienić wysokość zaliczkowej opłaty na podstawie średniego zużycia wody w okresach kwartalnych.
10. Spółdzielnia przysługuje prawo okresowej kontroli stanu technicznego zamontowanych w lokalach wodomierzy oraz dokonywania odczytów kontrolnych w dowolnym terminie.
11. Użytkownik lokalu ma prawo złożyć raz w roku wniosek o dodatkowe rozliczenie zużycia wody w lokalu poza odczytami Spółdzielni.

C. Ustalenie kosztów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych w wodomierze indywidualne

§ 6

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody dla lokali nieopomiarowanych w wodomierze Spółdzielnia dokonuje do końca marca roku następnego, za okres rozliczeniowy od 1 stycznia do 31 grudnia minionego roku.
2. Rozliczenia ilościowego zużycia m^3 wody Spółdzielnia dokonuje uwzględniając zużycie m^3 wody z wodomierzy głównych w jednostce rozliczeniowej, pomniejszone o rzeczywistą ilość m^3 wody technicznej oraz sumę m^3 wody zużytej przez lokale wyposażone w wodomierze indywidualne.
3. Zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych w wodomierze stanowi iloraz ilości wody wyliczonej z ust. 2, proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych w tych lokalach, w całym okresie ich nie opomiarowania. W przypadku gdy w lokalu nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
4. Koszt zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych to iloczyn wyliczeń z ust. 3 i średniorocznej ceny wody z całego roku obrachunkowego.
5. Ostateczny wynik rozliczenia, to różnica między naliczonymi zaliczkami a kosztem zużycia. Jeżeli w wyniku rozliczenia wody nastąpi nadpłata, jej wysokość zostanie zaliczona na poczet bieżących miesięcznych opłat. Jeżeli w wyniku rozliczenia wody nastąpi niedopłata, użytkownik zobowiązany jest uiścić ją w terminie wynikającym z otrzymanej od Spółdzielni informacji.

III. Montaż i legalizacja wodomierzy

§ 7

1. Pierwotny montaż wodomierzy odbywa się na koszt użytkownika lokalu, ze wskazaniem przez Spółdzielnię typu urządzenia zgodnego z istniejącymi na terenie Spółdzielni.
2. Rozliczenie na podstawie wskazań wodomierzy, po ich zamontowaniu w lokalu, odbywać się będzie od dnia zaplombowania.
3. W sytuacji zamontowania wodomierzy w lokalu dla potrzeb określenia zaliczek przyjmuje się minimalne zużycie w wysokości:
 - a. dla wody zimnej 5 m³ miesięcznie na 1 osobę zamieszkałą w lokalu,
 - b. do podgrzania wody 2 m³ miesięcznie na 1 osobę zamieszkałą w lokalu.
4. Legalizacja wodomierzy przeprowadzana jest przez Spółdzielnię na podstawie obowiązujących przepisów: Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych.
5. Koszty legalizacji zamontowanych wodomierzy ponoszą wszyscy użytkownicy lokali opomiarowanych na terenie Spółdzielni.
6. Opłaty na koszty legalizacji wodomierzy wynikające z prognozowanych kosztów pobierane są comiesięcznie od lokali opomiarowanych, w wysokościach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
7. Obciążenie lokalu za legalizację wodomierzy jest iloczynem stawki ustalonej w ust. 6 i liczby wodomierzy z ważną cechą legalizacyjną w tym lokalu.
8. W przypadku uszkodzenia wodomierza bez winy użytkownika lokalu, wymienionego w ramach legalizacji, naprawa pozostaje w gestii Spółdzielni.
9. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lokalu kosztami jego naprawy obciążany jest użytkownik lokalu.
10. W przypadku, w którym wodomierz został przekazany do ekspertyzy na podstawie zakwestionowania prawidłowości jego działania przez użytkownika lokalu, a wynik ekspertyzy nie potwierdza niesprawności, koszt ekspertyzy obciąża użytkownika lokalu.
11. W przypadku, w którym użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do legalizacji wodomierzy, lokal do momentu ich zalegalizowania będzie traktowany jak nieopomiarowany. W momencie przeprowadzenia przez Spółdzielnię legalizacji wodomierzy użytkownik tego lokalu zostanie jednorazowo obciążony opłatą za legalizację wodomierzy za okres, w którym jej nie wносił.

IV. Koszty abonamentu za wodomierz główny zimnej wody

§ 8

1. Koszty abonamentu za wodomierz główny zimnej wody dla jednostki rozliczeniowej wynikają z faktur dostawcy wody.
2. Zaliczkowa miesięczna stawka opłat na pokrycie kosztów abonamentu za wodomierz główny zimnej wody ujęta jest w opłacie „Eksplatacja i utrzymanie nieruchomości”.

V. Postanowienia końcowe

§ 9

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniu 8 grudnia 2020 r. uchwałą nr 156/XXVI/2020 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Maria Lubera

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Dariusz Trocha