

SM „P”	Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 3/RN
--------	--	-----------------------

**REGULAMIN ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ
USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODWAWELSKA”**

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Izabela Gołębiowska	Mateusz Czapla

PODSTAWA PRAWNA

- 1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 558 /;
- 2) Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze /t.j. Dz. U. z 2024, poz. 593 ./;
- 3) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ./
- 4) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane /t.j. Dz. U. z 2025 , poz. 418 ./
- 5) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 /
- 6) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie
- 7) Kodeksu Cywilnego z dn. 23.04.1964 /t.j. Dz. U. z 2025 , poz. 1071 /

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali stanowiących zasoby Spółdzielni. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
2. Regulamin stosuje się dla osób posiadających tytuł prawny do lokalu i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
 - Członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (własnościowe, lokatorskie)
 - Członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
 - Osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - Właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni,
 - Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, lecz nadal go zajmują.

§ 2

Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, oraz o innym przeznaczeniu lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na zasadach określonych regulaminem związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

§ 3

Właściele nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć na zasadach określonych niniejszym regulaminie w wydatkach związanych z :

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych

- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub Osiedlu w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

§ 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu Cywilnego.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni. Sposób wykorzystania tych pożytków na podstawie zapisów statutowych określa Walne Zgromadzenie.
3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

II. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - liczba osób zamieszkałych w lokalu,
 - lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - wskazania urządzeń pomiarowych,
 - inne jednostki jak np. podzielniki ciepła.
2. Przy rozliczeniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „m²” stosuje się następujące zasady:
 - 1) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, jak:
 - pokoje
 - kuchnia
 - przedpokoje
 - łazienki
 - ubikacje
 - powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.

- 2) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się:
- części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm
 - jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
- 3) Do powierzchni lokalu użytkowego zgodnie z Uchwałą Zarządu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych, np.: toalety, piwnice.
- 4) Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary z natury na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

§ 7

1. Przy rozliczaniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi i 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, nie dotyczy to opłat za wywóz śmieci, ustalonych zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miasta Krakowa.
2. Minimalna liczba osób do rozliczenia kosztów w lokalu mieszkalnym wynosi „jeden”. Obowiązek zgłoszenia zmiany ilości osób zamieszkałych spoczywa na użytkowniku lokalu. Zgłoszenie winno nastąpić w terminie 7 dni od zaistniałej zmiany.
3. Podanie nieprawdziwych danych lub brak dokonania zgłoszenia co do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą względem Spółdzielni po stronie użytkownika lokalu.
4. Zmiana naliczenia kosztów następuje od następnego miesiąca kalendarzowego po zgłoszeniu zmiany w ilości osób zamieszkałych w lokalu.

§ 8

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane dla każdej nieruchomości oddzielnie.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 9

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:

- 1) koszty eksploatacji,
 - 2) koszty wywozu nieczystości
 - 3) odpisy na fundusz remontowy,
 - 4) koszty eksploatacji dźwigów
-
- 5) koszty centralnego ogrzewania,
 - 6) koszty podgrzania wody,
 - 7) koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
 - 8) koszty utrzymania pakietu podstawowego telewizji kablowej,

- 9) podatek od nieruchomości,
- 10) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

§ 10

Koszty eksploatacji i utrzymania są kalkulowane na poszczególne nieruchomości i obejmują:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu nieruchomości,
- 2) wodę zużywaną na cele gospodarcze,
- 3) koszty usług (np. kominiarskie),
- 4) prace konserwacyjne,
- 5) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 6) koszty konserwacji domofonów
- 7) opłata abonamentowa za wodomierze
- 8) opłata za pojemniki na śmieci
- 9) koszty zarządzania,
- 10) koszty mienia.

Ewidencja i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania

- 1) Jako nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni rozumie się nieruchomości znajdujące się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” nie objęte uchwałami w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali.
- 2) W ramach kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ewidencjonuje się następujące koszty:
 - koszty czystości oraz zimowego utrzymania ciągów komunikacyjnych,
 - koszty energii elektrycznej,
 - materiały (np. ławki, kosze),
 - piasek do piaskownic,
 - koszty utrzymania zieleni
 - koszty konserwacji,
 - podatek od nieruchomości,
 - użytkowanie wieczyste.

Koszty wymienione w ust. 2 rozlicza się na poszczególne nieruchomości i garaże proporcjonalnie do powierzchni

Ewidencja i rozliczanie kosztów zarządzania

1. Do kosztów zarządzania Spółdzielni zalicza się następujące koszty:
 - a) koszty eksploatacyjne biura Spółdzielni:
 - amortyzacja środków trwałych będących na wyposażeniu biura,
 - materiały biurowe, sprzęt,
 - usługi informatyczne,
 - ubezpieczenia majątkowe,

- usługi telefoniczne, pocztowe, telekomunikacyjne
- konserwacja sprzętu komputerowego,
- b) koszty kadrowe:
 - wynagrodzenia: osobowe i bezosobowe,
 - narzuty: ZUS, odpis na ZFŚS,
 - szkolenia,
 - wydatki komunikacyjne,
 - obsługa prawna,
 - obsługa RODO
- c) koszty organizacyjno – statutowe:
 - diety za posiedzenia Rady Nadzorczej,
 - WZ,
 - lustracja,
 - składki na Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą,
- d) usługi bankowe,
- e) opłaty sądowe,
- f) Monitoring
- g) Obsługa szlabanów
- h) Koszty wynikające z przepisów BHP
- i) Ogłoszenia w prasie
- j) Inne.

Koszty zarządzania rozlicza się procentowo do przychodów działalności podstawowej.

Działalność podstawowa:

- | | |
|---|---------------|
| - eksploatacja lokali mieszkalnych | (konto „701”) |
| - eksploatacja lokali użytkowych i garaży oraz <i>reklam i dzierżaw</i> | (konto „705”) |

W tym celu należy ustalić jaki jest procentowy udział przychodów danej działalności w stosunku do całości przychodów i takim udziałem procentowym obciążyć kosztami poszczególne działalności. Rozliczenie na poszczególnych nieruchomościach następuje proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych.

Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

Miesięczną stawkę eksploatacyjną lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości otrzymuje się przez podzielenie planowanych kosztów eksploatacji przez ilość m² lokali mieszkalnych i przez ilość miesięcy.

Opłata za poszczególne lokale mieszkalne wynika z przemnożenia planowanej stawki i powierzchni lokalu mieszkalnego.

Koszty wywozu nieczystości stałych:

Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są w oparciu o Obowiązującą Uchwałę Rady Miasta Krakowa.

Odpis na fundusz remontowy

- 1) odpis na fundusz remontowy naliczany jest od lokali mieszkalnych. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami na fundusz remontowy nieruchomości oraz centralny fundusz remontowy ustalane są według stawek w zł/m² w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez RN i wynikające z Regulaminu funduszu remontowego stawki opłat są zróżnicowane wg potrzeb na poszczególne nieruchomości,
- 2) w stosunku do lokali użytkowych i garaży nie tworzy się odpisu na fundusz remontowy. Poniesione koszty remontów obciążają bezpośrednio koszty poszczególnych grup lokali użytkowych i mieszczą się w stawce za najem z wyjątkiem garaży, których koszty remontów powinny być skalkulowane w stawce opłat. Szczegółowe zasady określa regulamin funduszu remontowego Spółdzielni.

Koszty eksploatacji dźwigów

- 1) Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości
- 2) Koszty eksploatacji urządzeń dźwigowych obejmują:
 - opłaty dozoru technicznego,
 - konserwację oraz bieżące naprawy,
 - 50% kosztów energii elektrycznej zużywanej na budynki - wg wskazań liczników energii elektrycznej na budynki.
- 3) Koszty eksploatacji dźwigów dzieli się przez ilość osób zamieszkujących korzystających z dźwigów. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe do dźwigu.
Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na jedną osobę w odniesieniu do osób zamieszkujących na pierwszej kondygnacji nad kondygnacją najniższą obniża się o 50%.
Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale przyjmuje się mnożąc stawkę przez liczbę zamieszkujących osób.

Koszty centralnego ogrzewania

Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są w oparciu o „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie”.

Koszty podgrzania wody

Rozliczenie kosztów z tytułu podgrzania wody wykonywane jest w oparciu o „Regulamin rozliczania poboru wody w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie i kosztu jednostkowego obliczonego w oparciu o „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie”.

Koszty dostawy wody zimnej i odbioru ścieków

Rozliczanie kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków dokonywane jest na podstawie „Regulaminu rozliczania poboru wody w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie”.

Koszty utrzymania pakietu podstawowego telewizji kablowej

Koszty telewizji kablowej są to koszty wynikające z faktur wystawionych na podstawie umowy z operatorem sieci.

Rozliczanie opłat następuje na poszczególne lokale (w których zainstalowany jest pakiet telewizji kablowej) wg wykazu sporządzonego przez operatora sieci.

Podatek od nieruchomości

1. a) Koszty podatku od nieruchomości wyliczone na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa obejmujące:
 - b) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - c) podatek od lokali mieszkalnych,
 - d) podatek od pozostałych części budynków,
 - e) podatek od lokali użytkowych, są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 w poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalny prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal. Podatek wymieniony w ust. 1 poz. c dotyczy powierzchni korytarzy w budynkach wysokich i obciąża koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą od następnego miesiąca w którym podpisano akt notarialny przenoszący własność.
4. Podatek dotyczący nieruchomości oraz budowli, które są mieniem Spółdzielni, a przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni obciąża koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych.

IV. Pozostałe ustalenia

§ 11

Podstawę prawną ustalania i podwyższania opłat eksploatacyjnych stanowi art.4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 12

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:

- a) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu (lokatorskie i własnościowe) zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - b) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- Osoby te nie mogą korzystać z pożytków i innych przychodów z mienia spółdzielni.

- c) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- d) właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - oraz uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.
- Osoby te **nie mogą** korzystać z pożytków i innych przychodów z mienia spółdzielni.

§ 13

Jeżeli część pomieszczeń wspólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku) to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

§ 14

Opłaty za używanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 danego miesiąca.

§ 15

Opłaty za używanie lokali winny być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 16

1. Za opłaty, o których mowa w § 12 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 1 ust. 3, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło wypowiedzenie dotychczasowych stawek. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 1 ust. 3 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

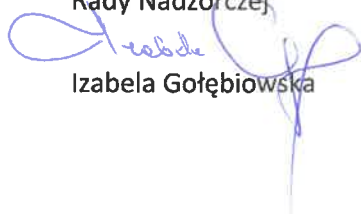
§ 17

Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni, lub na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 18

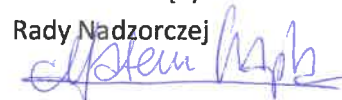
1. Traci moc Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie z dnia 24.11.2015r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 109/2015.
2. Tekst jednolity niniejszego Regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w dniu 16.12.2025 r., Prot. 12/2025, Uchwała⁶⁵/2025 i wchodzi w życie z dniem 16.12.2025 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Izabela Gołębiowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Mateusz Czapla