

RADA NADZORCZA
Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

UCHWAŁA Nr 207/2025

Rady Nadzorczej Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 29 października 2025 roku.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali”.

W oparciu o § 55 ust. 19 Statutu Spółdzielni
Rada Nadzorcza Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

postanawia:

§1

Uchwalić „Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Z dniem 31 października 2025 roku traci moc „Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 116/2010 w dniu 30.09.2010 roku ze zmianami.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 listopada 2025 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
inż. Włodzimierz Kossakowski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Krzysztof Bęben

REGULAMIN

zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali

Na podstawie § 55 ust. 19 Statutu Spółdzielni, niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekróć w regulaminie mowa jest o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Krośnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową,
- 2) Radzie Nadzorczej – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 3) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 4) Użytkownikowi – należy przez to rozumieć osoby korzystające z lokalu tj.:
 - członków Spółdzielni
 - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni
 - najemców oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu

§ 2

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów przez uiszczanie opłat na zasadach określonych w Statucie a związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) działalnością społeczno-oświatową i kulturalną.

§ 3

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów przez uiszczanie opłat na zasadach określonych w Statucie a związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) działalnością społeczno-oświatową i kulturalną.

§ 4

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów przez uiszczanie opłat na zasadach określonych w Statucie a związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania w budynkach lub osiedlu,
- 4) działalnością społeczno-oświatową i kulturalną (na podstawie zawartych umów).

§ 5

Najemcy lokali wnoszą opłaty za korzystanie z lokali oraz czynsz, zgodnie z zawartą umową.

§ 6

Osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu wnoszą opłaty na zasadach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 7

1. Pożytki i inne przychody Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 8

Jednostkami rozliczeniowymi opłat są:

- m² powierzchni użytkowej,
- m³,
- lokal,



- liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- liczba sztuk w przypadku wodomierzy i podzielników,
- udział lokalu w nieruchomości.

§ 9

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkałych w lokalu stosuje się zasadę naliczania opłat od liczby osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni.
2. Zasady naliczania opłat eksploatacyjnych zależnych od liczby osób zamieszkałych w lokalu przedstawiają się następująco:
 - 1) w przypadku złożenia oświadczenia o zwiększeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia dokona zmiany naliczenia wysokości opłat począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło złożenie oświadczenia. Z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia oświadczenia o zwiększeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu, w którym to oświadczeniu wskazano datę zamieszkiwania osób sprzed miesiąca złożenia oświadczenia, Spółdzielnia dokona korekty wysokości opłat począwszy od daty wskazanej w złożonym oświadczeniu,
 - 2) w przypadku złożenia oświadczenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia dokona zmiany naliczenia wysokości opłat począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło złożenie oświadczenia, za wyjątkiem sytuacji o której mowa w pkt 5 niniejszego ustępu,
 - 3) w przypadku zmiany użytkownika lokalu wynikającej z nabycia prawa do lokalu, Spółdzielnia dokona zmiany naliczenia wysokości opłat począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło nabycie tego prawa do lokalu. Zbywca lokalu ponosi opłaty do końca miesiąca, w którym nastąpiło zbycie prawa do lokalu, natomiast nabywca ponosi opłaty od miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do nabycia prawa do lokalu,
 - 4) w przypadku nabycia prawa do lokalu w drodze spadku, użytkownik lokalu (spadkobierca) składa oświadczenie o liczbie osób zamieszkałych w lokalu,
 - 5) w przypadku dostarczenia aktu zgonu lub innego dokumentu urzędowego w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia śmierci mieszkańca, Spółdzielnia dokona korekty wysokości opłat za okres maksymalnie 6 miesięcy wliczając do tego okresu miesiąc, w którym dostarczono akt zgonu lub inny dokument urzędowy potwierdzający zgon,

- 6) zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu wynikające z narodzin, uwzględnia się od następnego miesiąca po miesiącu narodzin,
 - 7) w sprawach nieokreślonych w tym ustępie decyzje każdorazowo będzie podejmował Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości określenia okresu obowiązywania składanego oświadczenia, użytkownik wpisuje wyrażenie „bezterminowo” lub „czas nieokreślony”, jednak nie zwalnia to z obowiązku informowania Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu w okresie obowiązywania złożonego oświadczenia.
 4. O każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, użytkownik lokalu obowiązany jest poinformować pisemnie Spółdzielnię w terminie do 14 dni od zaistnienia zmiany.
 5. W przypadku upływu terminu określonego w oświadczeniu o zmianie liczby osób, Spółdzielnia upoważniona jest do naliczania opłat eksploatacyjnych od liczby osób będących w ewidencji Spółdzielni, przed wprowadzeniem tych zmian.
 6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia nowego oświadczenia na kolejny okres przed upływem terminu określonego w złożonym oświadczeniu, chyba że będzie zamieszkiwać taka sama liczba osób jak przed wprowadzaniem zmian.
 7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu o której mowa w ust. 2 pkt 3 i 4 oświadczenia o liczbie zamieszkałych osób strony składają w dziale członkowsko - mieszkaniowym lub sekretariacie.
 8. W przypadku umów najmu lokali mieszkalnych zawieranych przez Spółdzielnię, opłaty zależne od liczby osób naliczane będą zgodnie z danymi dotyczącymi liczby osób zawartymi w umowie lub w złożonym oświadczeniu.
 9. Oświadczenie o liczbie osób zamieszkałych w lokalu zawiera w szczególności:
 - adres lokalu, którego zmiana dotyczy,
 - liczbę osób zamieszkałych w lokalu lub liczbę osób, które będą zamieszkiwać dany lokal,
 - datę i okres obowiązywania oświadczenia,
 - datę złożenia oświadczenia, czytelny podpis.

§ 10

Koszty i przychody gospodarki zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości lub węzła ciepłego.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 11

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla nieruchomości obejmują:

- 1) koszty eksploatacji,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) wieczyste użytkowanie,
- 4) koszty gazu,
- 5) koszty gospodarowania odpadami,
- 6) koszty wody i ścieków,
- 7) koszty eksploatacji dźwigów,
- 8) koszty azartu (zasoby terenowe),
- 9) koszty eksploatacji węzłów cieplnych,
- 10) koszty wodomierzy,
- 11) koszty centralnego ogrzewania,
- 12) koszty podgrzania wody,
- 13) koszty remontów.

§ 12

1. Koszty eksploatacji obejmują w szczególności:

- 1) amortyzację,
- 2) materiały,
- 3) energię,
- 4) konserwacje,
- 5) przeglądy, kontrole,
- 6) usługi transportowe,
- 7) pozostałe usługi,
- 8) ubezpieczenia majątkowe,
- 9) opłaty pozostałe,
- 10) wynagrodzenia pracowników,
- 11) wynagrodzenia bezosobowe,
- 12) ubezpieczenia społeczne,
- 13) koszty pozostałe,
- 14) koszty obsługi eksploatacyjnej,
- 15) eksploatacja nieruchomości wspólnych,
- 16) mienie Spółdzielni,
- 17) wynik roku poprzedniego,
- 18) korzyści,
- 19) koszty ogólne konserwatorów,
- 20) koszty ogólne administracji,
- 21) koszty ogólne Spółdzielni.

Pozostałe usługi to w szczególności:

usuwanie sopli, odśnieżanie, deratyzacja, udrażnianie kanalizacji, dezynfekcja, dezynsekcja, wycinka drzew, pielęgnacja drzew i krzewów, koszenie trawników, odpady biodegradowalne, opłaty stałe za wodę.

Pozostałe koszty to w szczególności:

koszty BHP, ekwiwalent za pranie, badania profilaktyczne, ZFŚS – naliczenia.

2. Koszty podatku od nieruchomości.
Koszty są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, osoby posiadające odrębną własność do lokalu rozliczają się z tytułu tych opłat bezpośrednio z Gminami.
3. Koszty wieczystego użytkowania.
Koszty są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, zabudowanej budynkami z lokalami w pawilonach usługowych oraz zabudowanych garażami.
Osoby posiadające odrębną własność do lokalu użytkowego lub garażu rozliczają się z tytułu tych opłat bezpośrednio z Gminami.
4. Koszty dostawy gazu:
Koszty zakupu paliwa gazowego dotyczą budynków opomiarowanych w zbiorcze gazomierze.
5. Koszty gospodarowania odpadami ustalane są zgodnie z przyjętymi przez Radę Miasta Krosna oraz Rady Gmin: Dukla, Iwonicz Zdrój, Jedlicze i Rymanów, uchwałami dotyczącymi gospodarki odpadami.
6. Koszty wody i ścieków.
Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków.
7. Koszty eksploatacji dźwigów to w szczególności:
 - 1) koszty energii elektrycznej,
 - 2) opłaty za rewizję Urzędu Dozoru Technicznego,
 - 3) koszty konserwacji,
 - 4) koszty przeglądów, rewizji, resursów.
8. Koszty azartu.
Koszty azartu występują tylko na zasobach terenowych, związane są z utrzymaniem odpowiedniej sprawności technicznej całej instalacji azartowej.
9. Koszty eksploatacji węzłów cieplnych.
Koszty związane są w szczególności z:
 - 1) utrzymaniem odpowiedniej sprawności technicznej węzłów cieplnych i instalacji,
 - 2) energią elektryczną,
 - 3) naprawami,
 - 4) obsługą,
 - 5) legalizacją.
10. Koszty wodomierzy.
 - 1) koszty wymiany wodomierzy,
 - 2) koszty odczytów i obsługi.

11. Koszty centralnego ogrzewania to w szczególności:
 - 1) koszty zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty zakupu paliw gazowych i energii elektrycznej dla celów centralnego ogrzewania,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania kotłowni własnych, w tym serwis i naprawy.
12. Koszty podgrzania wody to w szczególności:
 - 1) koszty zakupu energii cieplnej dla celów podgrzania wody,
 - 2) koszty zakupu paliw gazowych i energii elektrycznej dla celów podgrzania wody,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania kotłowni własnych, w tym serwis i naprawy.
13. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych.
Odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
Wydatki funduszu remontowego ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.

IV. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 13

1. Opłaty za używanie lokali ustala Rada Nadzorcza oraz Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza ustala następujące opłaty:
 - 1) eksploatacja,
 - 2) fundusz remontowy (centralny i nieruchomości),
 - 3) za garaże,
 - 4) eksploatacja dźwigów,
 - 5) obsługa wodomierzy,
 - 6) azart,
 - 7) eksploatacja węzłów cieplnych,
 - 8) działalność społeczno-oświatowa i kulturalna.
3. Zarząd Spółdzielni ustala następujące opłaty:
 - 1) centralne ogrzewanie (zaliczka),
 - 2) podgrzanie wody (zaliczka),
 - 3) zimna woda i ścieki (zaliczka),
 - 4) gaz (zaliczka),
 - 5) gospodarowanie odpadami,
 - 6) różnice bilansowe wody,
 - 7) rozliczenie kosztów c.o.

Ponadto Zarząd Spółdzielni ustala opłaty:

- 1) wieczyste użytkowanie,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) opłata przekształceniowa.

4. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość (planowanych) kosztów, Zarząd dokonuje analizy oraz ewentualnej korekty opłat lub występuje do Rady Nadzorczej o ewentualne dokonanie zmiany opłat.
5. Opłaty za lokale mieszkalne wnosi się za okres miesięczny do 28 dnia za dany miesiąc.
6. Opłaty za lokale użytkowe i garaże wnosi się zgodnie z terminami podanymi na fakturze, zawiadomieniu o wysokości opłat bądź umowie.

§ 14

1. Odstępne (czynsz najmu) ustalany jest w drodze postępowania przetargowego lub w drodze negocjacji w trybie z wolnej ręki.
2. Opłaty wnoszone przez najemców lokali ustalane są w umowie najmu.

§ 15

Opłaty za eksploatację dźwigów, gaz, zimna woda i ścieki, gospodarowanie odpadami oraz opłata przekształceniowa rozliczane są według następujących zasad:

1. Opłaty za dźwigi obejmują koszty eksploatacji dźwigów, ustala się je proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w nieruchomości według ewidencji Spółdzielni lub proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
Opłaty za eksploatację dźwigów uiszczają wszyscy zamieszkali użytkownicy lokali w danej nieruchomości.
2. Opłaty za dostawę gazu ustala się w ramach budynku proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu według ewidencji Spółdzielni.
Administracje osiedli co pół roku dokonują analizy kosztów dostawy gazu i na tej podstawie wnioskuje do Zarządu Spółdzielni o dokonanie ewentualnych korekt zaliczek na poszczególnych budynkach.
Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Rozliczenia kosztów dostawy gazu dokonuje się w terminie do 15 marca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
W przypadku powstania niedopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest ją uregulować w terminie wskazanym na karcie rozliczeniowej.
W przypadku powstania nadpłaty kwota ta w pierwszej kolejności przeznaczana jest na pokrycie zaległości, natomiast w przypadku braku zaległości może być ona na pisemny wniosek zaliczona na poczet opłat lub wypłacona na konto użytkownika lokalu.

1) Rozliczenie pojedynczego lokalu następuje wg wzoru:

$$\frac{\text{kwota do rozliczenia w ramach budynku}}{\text{suma liczby osób zamieszkałych w poszczególnych miesiącach w danym budynku}} \times \text{suma liczby osób zamieszkałych w poszczególnych miesiącach w danym lokalu}$$

2) W przypadku zmiany użytkowników lokalu ostateczne rozliczenie nastąpi odrębnie z każdym użytkownikiem w danym okresie rozliczeniowym na podstawie oświadczeń złożonych przez strony. Rozliczenie nastąpi wg zasady j/n:

1. Wyliczenie niedopłaty (nadpłaty) na osobę

kwota do rozliczenia w ramach budynku
suma liczby osób zamieszkałych w poszczególnych miesiącach w danym budynku

2. Liczba osób w okresie używania dla dotychczasowego i nowego użytkownika obliczana jest jako suma osób zamieszkałych w okresach wg złożonych oświadczeń przez dotychczasowego i nowego użytkownika.

3. Rozliczenie dla dotychczasowego użytkownika lokalu:

niedopłata (nadpłata) na osobę (wyliczenie jak w pkt. 1) x liczba osób zamieszkałych (wyliczenie jak w pkt. 2).

4. Rozliczenie dla nowego użytkownika lokalu:

niedopłata (nadpłata) na osobę (wyliczenie jak w pkt. 1) x liczba osób zamieszkałych (wyliczenie jak w pkt. 2).

3. Opłaty (zaliczka) na wodę i ścieki ustala się zgodnie z zatwierdzonymi taryfami Przedsiębiorstw wodociągowych.

Normy wody zimnej i ciepłej:

- dla osób aktualnie zamieszkujących lokal ustala się na podstawie dotychczasowych zużyć ilości wody w przeliczeniu na osobę.
- dla osób, które są nowymi użytkownikami w wyniku nabycia lokalu ustala się minimalne normy zużycia:
 - zimna woda 1,5 m³ /osobę
 - ciepła woda 1,0 m³ /osobę

4. Opłaty za gospodarowanie odpadami dla lokali mieszkalnych ustala się od liczby osób zamieszkałych w lokalu według ewidencji Spółdzielni zgodnie z uchwałami poszczególnych Gmin.

5. Opłata przekształceniowa ustalana jest na podstawie zawiadomienia Gminy o wysokości opłaty rocznej na okres 20 lub 99 lat dla poszczególnych nieruchomości.

Opłata przekształceniowa dotyczy wyłącznie lokali spółdzielczych znajdujących się w budynkach mieszkalnych. W przypadku wyodrębnienia lokalu w trakcie roku, właściciel lokalu przed podpisaniem Aktu Notarialnego wnosi opłatę należną do końca roku, w którym dokonano wyodrębnienia.

Opłata przekształceniowa ulega zmianie zgodnie z zawiadomieniem o waloryzacji opłaty rocznej wystawionym przez właściwy organ.

§ 16

Opłaty za energię ciepłą dla celów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, a także za dostawę wody i odprowadzanie ścieków rozliczane są według odrębnych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

§ 17

Użytkownicy lokali użytkowych własnościowych ponoszą koszty eksploatacji dźwigów proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej. Koszty te ujęte są w pozycji eksploatacja.

§ 18

Opłata z tytułu działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej ustalana jest od liczby osób zamieszkałych w lokalu według ewidencji Spółdzielni.

§ 19

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się na koniec danego roku kalendarzowego.

Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami danej nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
inż. Włodzimierz Kossakowski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Krzysztof Bęben