



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
JELONKI

Załącznik
do Uchwały nr 16/2026
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”
z dnia 27 maja 2026 r.

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBEM
MIESZKANIOWYM
(GZM)
ORAZ USTALANIA OPŁAT
Z TEGO TYTUŁU**

Warszawa, 27 maja 2026 r.

S.M.

Gm

3. Koszty GZM rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne w danej nieruchomości niezależnie od przysługującego prawa do lokalu.
4. Kosztami GZM nie są obciążone pomieszczenia ogólnego użytku takie jak: pralnie, wózkarnie, suszarnie, przechowalnie materiałów, pomieszczenia administracyjne, pomieszczenia Rad Budynków itp. stanowiące części wspólne budynków, które nie służą do wyłącznego użytku użytkowników poszczególnych lokali,
5. Rozliczenia kosztów GZM dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem indywidualnego rozliczenia z mieszkańcami kosztów ciepłej wody użytkowej (c.w.u.), zimnej wody (z.w.) oraz ścieków, których rozliczenie dokonuje się w okresach półrocznych. Półroczne rozliczenia obejmują okresy od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia danego roku. W szczególnych wypadkach, niezależnych od Spółdzielni (np. zmiana taryfy w trakcie okresu rozliczeniowego, zmiana użytkownika lokalu, pierwsza instalacja wodomierza lokalowego itp.) oraz dla lokali użytkowych dopuszcza się ustalenie innego okresu rozliczeniowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Rozliczenia kosztów dostawy wody, jej podgrzania oraz ścieków dokonuje w terminie 90 dni od upływu okresu rozliczeniowego.
6. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany cen mające wpływ na wysokość kosztów GZM, dokonywana jest korekta Planu gospodarczego, rozliczenia kosztów oraz wysokości opłat za używanie lokali.
7. Po zakończeniu każdego roku obrachunkowego dokonywane jest rozliczenie wyników GZM dla każdej nieruchomości odrębnie.

§ 3

1. Koszty GZM pokrywane są przychodami z opłat lokalowych.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust 1;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1 z większą odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 4

1. Opłaty z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntu, miejsc parkingowych na parkingach prowadzonych przez Spółdzielnię lub przez nią wynajmowanych (w tym parkingach społecznych) oraz z tytułu wyłącznego używania powierzchni wspólnej są określone w formie czynszu najmu w indywidualnych umowach zawartych z najemcami i nie podlegają obowiązującym zasadom rozliczania kosztów GZM według niniejszego regulaminu.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych na działalność gospodarczą Spółdzielni określone są w odrębnych przepisach.

§ 5

Do kosztów GZM zalicza się:

1. Koszty eksploatacji i konserwacji w tym min.:
 - 1) materiały i wyposażenie;
 - 2) usługi obce, w szczególności: usługi łączności, bankowe, transportowe, prawne, informatyczne, monitoring i ochrona nieruchomości, ogłoszenia prasowe, utrzymanie placów zabaw i terenów zielonych, usługi sprzątania, odśnieżania, odczyty wodomierzy i budynkowych liczników ciepła;
 - 3) amortyzacja;
 - 4) płace i składki na ubezpieczenia społeczne oraz inne świadczenia pochodne od wynagrodzeń;

- 5) konserwacja, w szczególności: budowlana, co, cw, zw i kanalizacja, instalacja elektryczna, domofonowa i gazowa, wymagane przeglądy okresowe, usuwanie awarii, utrzymanie zieleni;
 - 6) eksploatacja dźwigów w tym dozór techniczny, naprawy bieżące i dewastacje, nadzory;
 - 7) podatki i opłaty w tym ubezpieczenia majątku, opłaty sądowe i notarialne, PFRON;
 - 8) energia elektryczna w tym energia na budynki, hydrofornie, dźwigi, oświetlenie terenów spółdzielni;
 - 9) pozostałe koszty w tym m.in. dezynsekcja i deratyzacja, prenumeraty, koszty działania organów samorządowych, likwidacja skutków dewastacji, koszty lokali własnych, koszty dostarczenia sygnału TV, wydatki na prace związane z regulacją prawną gruntów.
2. Dostawę ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania;
 3. Dostawę ciepła dla potrzeb podgrzewania wody;
 4. Dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków;
 5. Dostawę gazu;
 6. Wywóz odpadów komunalnych;
 7. Opłaty gruntowe, w tym za: wieczyste użytkowanie gruntu, bezumowne korzystanie z gruntu, podatek od nieruchomości gruntowych;
 8. Podatek od nieruchomości budynkowych (mieszkalnych);
 9. Odpis na Fundusz Remontowy;
 10. Spłatę rat i odsetek kredytowych dotyczących mienia wspólnego Spółdzielni

§ 6

Z kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię wydziela się koszty GZM i koszty działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 7

Koszty GZM dzielą się na:

- 1) koszty bezpośrednie nieruchomości powstające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością - rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tej nieruchomości;
- 2) koszty ogólne Spółdzielni związane z jej działalnością podstawową, lecz z uwagi na ich wspólny charakter nie odnoszone bezpośrednio do konkretnych nieruchomości - rozliczane na całą powierzchnię użytkową zasobów mieszkaniowych Spółdzielni proporcjonalnie do jej powierzchni użytkowej.

§ 8

1. Do rozliczenia kosztów GZM i ustalenia zaliczkowych opłat za używanie lokali stosuje się następujące jednostki rozliczeniowe kosztów:
 - 1) powierzchnia użytkowa lokalu - m²;
 - 2) liczba osób zamieszkałych w lokalu - minimum 1 osoba;
 - 3) zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków - m³;
 - 4) podgrzanie wody ciepłej - m³;
 - 5) wymiana wodomierzy – lokal.
2. Zaliczkowe stawki opłat lokalowych ustalane są odrębnie dla każdej pozycji kalkulacyjnej, o której mowa w § 5 Regulaminu, w każdej nieruchomości odrębnie, jako iloraz planowanych kosztów i ilości jednostek rozliczeniowych w danej nieruchomości i rozliczane są w okresie 12 miesięcy.
3. Do rozliczania kosztów GZM przypadających na lokal mieszkalny stosuje się wskaźnik powierzchni użytkowej lokalu oraz liczbę użytkowników lokalu albo osób zamieszkałych, obejmujący niżej wymienione zasady:
 - 1) w powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia się łączną powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie, wyposażenie, standard i sposób ich użytkowania;
 - 2) do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie wlicza się powierzchni: tarasów, balkonów, logii i antresoli użytkowanych zgodnie z ich przeznaczeniem projektowym;

- 3) powierzchnię użytkową lokalu do celów rozliczania kosztów przypadających na dany lokal oblicza się według zaświadczeń o samodzielności lokalu a w przypadku ich braku według powierzchni lokalu określonej w przydziale. W szczególnych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ustalenie powierzchni lokalu według pomiaru z natury;
 - 4) przez liczbę osób zamieszkałych w lokalu należy rozumieć liczbę osób podaną przez użytkownika lokalu w oświadczeniu złożonym do Spółdzielni.
4. Aktualizacji opłat lokalowych, wynikającej ze zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu, dokonuje się po przekazaniu przez użytkownika lokalu do Spółdzielni oświadczenia aktualizującego liczbę osób zamieszkałych. Oświadczenia złożone do 10. dnia każdego miesiąca skutkują zmianą opłat w miesiącu złożenia oświadczenia. Oświadczenia złożone po 10. dniu miesiąca skutkują wprowadzeniem zmiany od następnego miesiąca po jej zgłoszeniu. Spółdzielnia nie dokonuje korekty opłat za okresy wsteczne.

Eksploatacja i konserwacja

§ 9

Koszty eksploatacji i konserwacji rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do ilości m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

Centralne ogrzewanie

§ 10

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Podgrzanie wody

§ 11

Szczegółowe zasady przygotowania i rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Zimna woda i ścieki

§ 12

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zimnej wody oraz odprowadzania ścieków określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Gaz

§ 13

Koszty zużycia gazu sieciowego w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe wielkości zużycia gazu (brak liczników w lokalach) rozliczane są dla każdego budynku odrębnie, a w ramach budynku proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach w danym budynku.

Wywóz odpadów komunalnych

§ 14

Koszty wywozu odpadów komunalnych rozliczane są zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wieczyste użytkowanie gruntów

§ 15

1. Koszty użytkowania wieczystego gruntu i dzierżawy terenu dzieli się na koszty dotyczące majątku Spółdzielni określane według powierzchni gruntu oraz stawki opłat wynikającej ze stosownej decyzji, umowy lub wyroku, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.
2. Koszty dotyczące majątku Spółdzielni pomniejsza się o koszty związane z zajmowaniem terenu przez wydzielone parkingi społeczne.

Szw

Gm

Podatek od nieruchomości gruntowych

§ 16

1. Koszty podatku od nieruchomości wynikają ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości i dzielą się na:
 - 1) koszty dotyczące danej nieruchomości, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali niestanowiących odrębnej własności;
 - 2) koszty podatku od nieruchomości w części dotyczącej majątku Spółdzielni, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.
2. Koszty dotyczące majątku Spółdzielni pomniejsza się o koszty związane z zajmowaniem terenu przez wydzielone parkingi społeczne.

Bezumowne korzystanie z gruntu

§ 17

1. Koszty opłat z tytułu bezumownego korzystania z gruntu ponoszone są w wysokości ustalonej przez właściciela gruntu na podstawie wystawionego dokumentu księgowego i dzielą się na:
 - 1) koszty dotyczące szacunkowej powierzchni gruntu przypisanej do budynku, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali niestanowiących odrębnej własności;
 - 2) koszty dotyczące gruntów (mienie wspólne) Spółdzielni, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.
2. Koszty dotyczące majątku Spółdzielni pomniejsza się o koszty związane z zajmowaniem terenu przez wydzielone parkingi społeczne.

Fundusz remontowy

§ 18

1. Odpis na Fundusz Remontowy obciąża koszty GZM.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarki Funduszem Remontowym określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

II. OPŁATY LOKALOWE

Opłaty

§ 19

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia opłat lokalowych.
2. Opłaty lokalowe dla poszczególnych lokali w nieruchomości ustala się jako iloczyn zaliczkowych stawek opłat określonych zgodnie z § 8 Regulaminu i ilości jednostek rozliczeniowych dotyczących danego lokalu.
3. Opłaty lokalowe za dany miesiąc użytkownicy wnoszą w terminie do 20-tego dnia miesiąca. Jeżeli 20-ty dzień miesiąca przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, za ostatni dzień terminu płatności uważa się następny dzień po dniu lub dniach wolnych od pracy.
4. Niewniesienie opłaty w terminie określonym w ust. 3 powoduje naliczenie odsetek ustawowych za zwłokę.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, nie dokonuje się dodatkowych odczytów urządzeń pomiarowych i nie rozlicza dotychczasowego użytkownika lokalu w zakresie dostawy mediów, a rozliczenie to w całości obciąża nabywcę lokalu.

§ 20

1. Użytkownicy lokali w danej nieruchomości, na potrzeby której Spółdzielnia zaciągnęła kredyt w celu realizacji inwestycji lub przedsięwzięć remontowych np. na pokrycie kosztów termomodernizacji budynków, zobowiązani są do spłaty tych kredytów;

2. Koszty związane ze spłatą kredytów, o których mowa w ust. 1 rozliczane są dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Użytkownicy lokali w danej nieruchomości zobowiązani są do wnoszenia, wraz z opłatami lokalowymi, opłat z tego tytułu miesięcznie, w wysokości odpowiadającej przewidzianemu do spłaty w danym roku obrachunkowym kapitałowi wraz z odsetkami i opłatami bankowymi, w wysokości wynikającej z zawartej umowy kredytowej.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia w Spółdzielni oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w lokalu w terminie 14 dni od daty objęcia lokalu. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu, jego użytkownik zobowiązany jest do złożenia oświadczenia aktualizującego te dane.

§22

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”

Bożena Kula
Bożena Kula

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”

Agnieszka Grabicka
Agnieszka Grabicka

