

UCHWAŁA Nr 5/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” z siedzibą w Cedrach Wielkich

z dnia 28 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

Na podstawie § 37 ust. 1 lit. o w związku z § 76 ust. 2 lit. b i § 79 Statutu Spółdzielni oraz art. 4 i art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali przyjęty przez Radę Nadzorczą w 2020 r. wraz z załącznikami nr 1–3.

§ 3

1. Regulamin stosuje się do rozliczania kosztów i ustalania opłat od dnia 1 stycznia 2027 r.
2. Koszty i wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2026 rozlicza się według zasad dotychczasowych, w tym struktury przeniesienia kosztów Zarządu określonej w ust. 3 Załącznika nr 1 do Regulaminu, z zastosowaniem kluczy powierzchni użytkowej według Zestawienia zasobów.
3. Postanowienia § 26 ust. 3 i § 27 ust. 2 Regulaminu, wynikające bezpośrednio z ustawy i Statutu, stosuje się od dnia podjęcia uchwały.

§ 4

Zobowiązuje się Zarząd do:

- 1) udostępnienia Regulaminu użytkownikom lokali w sposób określony w § 32 ust. 3 Regulaminu, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały;
- 2) przedłożenia Radzie Nadzorczej, w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r., projektów zmian Regulaminu Funduszu Remontowego, Regulaminu wpłat za użytkowanie lokali, Zasad rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz regulaminów dotyczących wodomierzy – w zakresie niezbędnym do ich uzgodnienia z Regulaminem, Statutem i ustawą;
- 3) aktualizacji ewidencji zasobów i kluczy podziału kosztów Zarządu zgodnie z § 7 Regulaminu przed rozliczeniem roku 2026.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 5..... członków Rady, przeciw: 0....., wstrzymało się: 0.....

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej 0

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 5/2026 Rady Nadzorczej SM L-W „Żuławy” z dnia 28 września 2026 r.

1. Kompetencja i potrzeba zmiany

Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali należy do Rady Nadzorczej na podstawie § 37 ust. 1 lit. o Statutu, a zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określa Rada Nadzorcza także na podstawie § 76 ust. 2 lit. b Statutu. Obowiązujący regulamin z 2020 r. nie odpowiada zasadom przyjętym w planie finansowo-gospodarczym na 2027 rok, zawiera postanowienia sprzeczne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem oraz nie zawiera elementów, które zgodnie z § 79 Statutu regulamin powinien obejmować. Egzemplarz regulaminu z 2020 r. nie wskazuje numeru ani daty uchwały, którą go przyjęto. Ze względu na zakres zmian proponuje się uchwalenie regulaminu w nowym brzmieniu zamiast nowelizacji punktowej.

2. Dostosowanie do planu finansowo-gospodarczego na 2027 rok

Plan na 2027 rok, przedkładany Radzie Nadzorczej na tym samym posiedzeniu, opiera się na zasadach, których dotychczasowy regulamin nie przewidywał albo które regulował odmiennie:

- a) **Struktura kosztów Zarządu.** Dotychczasowy Załącznik nr 3 przewidywał podział 70 % eksploatacja podstawowa, 26 % koszty ciepła, 4 % nieruchomości wspólne, ze stałymi procentami dla budynków (np. Leśna 30 – 8 %), które nie odpowiadają powierzchniom z ewidencji zasobów. Plan na 2027 rok przyjmuje strukturę 96 % / 0 % / 4 % z kluczem PUM. Nowy § 9 i Załącznik nr 1 wprowadzają tę strukturę, klucz PUM aktualizowany corocznie (§ 7 ust. 2, Załącznik nr 3) oraz zasadę, że plan może ustalić inną strukturę na dany rok. Dla roku 2026 zachowano strukturę dotychczasową (§ 3 ust. 2 uchwały, ust. 3 Załącznika nr 1), zgodnie z § 3 projektu uchwały w sprawie planu.
- b) **Koszty ciepła i zaliczki.** Koszty Zarządu przestają obciążać koszty ciepła (§ 15 ust. 1), a zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ustala się dla każdej nieruchomości w wysokości planowanego kosztu ciepła (§ 15 ust. 3) – tak jak w pkt 9 części opisowej planu.
- c) **Fundusz remontowy.** Plan różnicuje stawki odpisu według prognozowanego salda funduszu nieruchomości, uwzględnia raty kredytu PROSUMENT i wymóg zrównoważenia z § 83 ust. 3 Statutu, ujmuje odpis w kosztach w wysokości odpisu naliczonego oraz przewiduje przejściowe finansowanie remontów nieruchomości o ujemnym saldzie środkami innych nieruchomości. Kryteria ustalania stawek, zasada kosztu odpisu, odpis celowy, roczne rozliczenie funduszu z uwzględnieniem kredytu oraz warunki finansowania wewnętrznego (uchwała Rady Nadzorczej z kwotą, okresem i zasadami zwrotu) zawiera § 11.
- d) **Media.** Plan przyjmuje przychody z opłat za wodę, ścieki i odpady wyższe od kosztów o 7,5 %, jako zabezpieczenie różnic między wodomierzem głównym a wodomierzami lokalowymi i ryzyka zmiany taryf. § 12 ust. 2 dopuszcza taki narzut do 10 %, przy zachowaniu indywidualnego rozliczenia z użytkownikami (§ 77 ust. 2 Statutu).
- e) **Jednolita zmiana stawki eksploatacji.** Plan przyjmuje jedną kwotę zmiany stawki eksploatacji podstawowej dla wszystkich nieruchomości. § 24 ust. 2 wyraźnie na to pozwala, pod warunkiem odrębnego rozliczenia wyniku każdej nieruchomości w roku następnym (art. 6 ust. 1 ustawy).
- f) **Pozostała działalność.** Plan nie przenosi na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi wyniku administrowania nieruchomościami na zlecenie, odsetek i odpisów aktualizujących należności. Zasadę tę potwierdza § 3 ust. 7, z zastrzeżeniem przeznaczenia pożytków uchwałą Rady (§ 25).
- g) **Kompetencja do ustalania stawek.** § 24 ust. 4 rozstrzyga, że stawki opłat zależnych od Spółdzielni i zaliczek na ciepło uchwała Rada Nadzorcza (w planie albo odrębnie), a stawki opłat niezależnych ustala Zarząd po ogłoszeniu taryf i uchwał – co odpowiada § 5 projektu uchwały w sprawie planu oraz Regulaminowi Funduszu Remontowego i Zasadom rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania.
- h) **Ewidencja zasobów.** W trakcie prac nad planem stwierdzono rozbieżności między powierzchnią objętą naliczeniem a Zestawieniem zasobów (Leśna 20, 22, 30) oraz błędne powierzchnie w

rozdzielniku kosztów Zarządu (Leśna 32, 30, 16). § 7 nakłada na Zarząd obowiązek prowadzenia i aktualizacji ewidencji oraz usuwania rozbieżności.

3. Dostosowanie do ustawy i Statutu

- a) **Kwestionowanie zmiany opłat.** Dotychczasowy § 15 ust. 16–18 przewidywał postępowanie wewnątrzspółdzielcze i obowiązek płacenia opłat w nowej wysokości w toku sporu. Jest to sprzeczne z art. 4 ust. 8 ustawy i § 86 ust. 4 Statutu, zgodnie z którymi zasadność zmiany kwestionuje się bezpośrednio na drodze sądowej, opłaty wnosi się w dotychczasowej wysokości, a ciężar dowodu spoczywa na Spółdzielni. Nowy § 26 ust. 3 powtarza brzmienie ustawowe.
- b) **Odsetki.** Zamiast „ustawowych odsetek za zwłokę” (termin sprzed 2016 r.) – odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z § 86 ust. 5 Statutu (§ 27 ust. 2, § 28 ust. 2).
- c) **Zawiadomienia.** Termin zawiadomienia o zmianie opłat zależnych od Spółdzielni określono zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy – co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 26 ust. 1).
- d) **Kalkulacja opłat i cel opłat.** Dodano obowiązek przedstawienia kalkulacji opłat na żądanie (art. 4 ust. 6⁴ ustawy) oraz zasadę wykorzystania opłat wyłącznie na cele, na które zostały pobrane (art. 4 ust. 6³ ustawy, § 85 Statutu).
- e) **Solidarna odpowiedzialność.** § 28 ust. 1 przejmuje brzmienie art. 4 ust. 6 ustawy, łącznie z ograniczeniem odpowiedzialności do okresu stałego zamieszkiwania. Dotychczasowy przepis błędnie zaliczał do współodpowiedzialnych osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- f) **Elementy wymagane przez § 79 Statutu.** Dodano zasady przyznawania bonifikat w razie nienależytej jakości usług (§ 29; § 79 pkt 5 Statutu), możliwość różnicowania obciążeń ze względu na walory lokalu (§ 24 ust. 3; § 79 pkt 4) oraz wskazanie budynku jako jednostki rozliczania wody i ścieków (§ 3 ust. 1; § 79 pkt 1).
- g) **Rozliczenie roczne i odrębne dla nieruchomości.** § 3 ust. 1–5 odwzorowuje art. 4 ust. 4¹ i art. 6 ust. 1 ustawy oraz § 77 i § 78 ust. 3 Statutu (rok kalendarzowy, rozliczenie per nieruchomość, ciepło per źródło ciepła).
- h) **Fundusz remontowy.** Wskazano, że obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich użytkowników wymienionych w art. 4 ust. 1–4 ustawy, a fundusz jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości (art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy, § 83 ust. 2 Statutu).
- i) **Obowiązki w lokalu i granice odpowiedzialności.** Katalog obowiązków użytkownika (§ 31) uzgodniono z § 81 Statutu (w tym wymiana drzwi wejściowych i okien). Dotychczasowy § 16 ust. 3, przypisujący Spółdzielni instalację wodną „wraz z licznikiem”, był sprzeczny z Regulaminem rozliczania wody i ścieków (wodomierze są własnością użytkowników). Granice odpowiedzialności przeniesiono do odrębnej uchwały Rady Nadzorczej w sprawie określenia części wspólnych i ustalenia granic odpowiedzialności, podejmowanej na tym samym posiedzeniu; § 30 ust. 2 Regulaminu odsyła do tej uchwały.

4. Pozostałe zmiany porządkowe

Uporządkowano strukturę kosztów według planu kont Spółdzielni (dotychczas do „kosztów mediów” zaliczano podatki, fundusz remontowy i najem), poprawiono błędne odesłania (dotychczasowe § 12 ust. 5 i § 13 ust. 3), zastąpiono sztywny podział „kosztów obsługi majątku” (77 % / 15 % / 8 %) zasadą bezpośredniego przypisania kosztów umów obsługi technicznej do źródła ciepła lub nieruchomości (§ 9 ust. 4), ujednolicono moment ustanowienia obowiązku wnoszenia opłat z Regulaminem wpłat za użytkowanie lokali (§ 27 ust. 4) oraz uporządkowano definicje.

5. Skutki finansowe

Uchwała nie powoduje samodzielnie zmiany wysokości opłat. Skutki finansowe zasad wprowadzanych Regulaminem są ujęte w planie finansowo-gospodarczym na 2027 rok. Zmiana struktury kosztów Zarządu

nie zmienia ich łącznej kwoty – przenosi je z kosztów ciepła (zaliczek na ogrzewanie) do kosztów eksploatacji podstawowej.

6. Zalecane zmiany innych aktów wewnętrznych

W toku prac stwierdzono rozbieżności w innych regulaminach, których usunięcie wymaga odrębnych uchwał (§ 4 pkt 2 uchwały):

- a) **Regulamin wpłat za użytkowanie lokali (2019), § 2 ust. 6** – przewiduje odwołanie od uchwały o zmianie opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym; należy go dostosować do art. 4 ust. 8 ustawy i § 86 ust. 4 Statutu.
- b) **Regulamin Funduszu Remontowego (uchwała nr 3/2021)** – § 11 ust. 2 dopuszcza przejściowe finansowanie wyłącznie wolnymi środkami obrotowymi i tylko w razie zagrożenia życia lub zdrowia; należy uzupełnić go o finansowanie między nieruchomościami na zasadach § 11 ust. 7 Regulaminu. § 8 ust. 2 pkt 7 przewiduje finansowanie z funduszu wymiany wodomierzy lokalowych, a Regulamin rozliczania wody i ścieków (§ 6) obciąża tym kosztem właścicieli lokali – rozstrzygnięcia wymaga, kto ponosi koszt wymiany wodomierzy. Terminy z § 13 (plan do 31 grudnia, uchwała do 31 stycznia) należy uzgodnić z terminem uchwalania planu finansowo-gospodarczego.
- c) **Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania (uchwała nr 5/2016)** – brak postanowień wymaganych § 80 pkt 4 i 5 Statutu (bonifikaty oraz terminy zwrotu nadpłat i pokrycia niedopłat); zmiany będą potrzebne także w związku z planowaną w 2027 r. wymianą podzielników kosztów ogrzewania.
- d) **Regulamin rozliczania wody i ścieków (uchwała nr 7/2018) i regulamin montażu i legalizacji wodomierzy (uchwała nr 3/2006)** – różnie regulują skutki braku legalizacji wodomierza (najpierw średnie zużycie albo od razu ryczałt); wskazane jest uchylenie regulaminu z 2006 r. i przeniesienie potrzebnych postanowień do regulaminu z 2018 r.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest uzasadnione.

ZESTAWIENIE ZMIAN – REGULAMIN Z 2020 R. A PROJEKT

Regulamin 2020	Projekt	Istota zmiany	Podstawa
§ 1 (definicje)	§ 2	Definicje uzupełnione: osiedle, nieruchomości wspólne osiedla, PUM, plan, koszty Zarządu, opłaty zależne i niezależne; nieruchomość zdefiniowana uchwałą Zarządu (art. 42 ustawy) jak w Regulaminie FR.	porządkowa; spójność z Regulaminem FR
§ 2 ust. 1–4	§ 3, § 8	Rozliczenie per nieruchomość / osiedle / źródło ciepła / budynek; rok kalendarzowy; roczne zestawienie wyniku; opłaty tylko na cele pobrania; pozostała działalność poza GZM.	art. 4 ust. 4 ¹ , 6 ² , art. 6 ust. 1 ustawy; § 77–79, § 85 Statutu; plan 2027
§ 3	§ 4–7	Jednostki rozliczeniowe bez zmian merytorycznych; nowy § 7 – ewidencja zasobów, klucze wg stanu na 1 stycznia, usuwanie rozbieżności powierzchni.	plan 2027 (pkt 5 i 10a części opisowej)
§ 4 ust. 1–3	§ 8, § 9, § 10	Struktura kosztów wg planu kont; wydzielony § 9 – koszty Zarządu, struktura przeniesienia i klucze PUM; eksploatacja podstawowa – PUM albo lokal.	plan 2027; § 76 Statutu
§ 4 ust. 4–5	§ 8 ust. 2, § 10	Bez zmian merytorycznych.	—
§ 5	§ 11	Kryteria stawek FR (saldo, przeglądy, kredyty, § 83 ust. 3); koszt odpisu = odpis naliczony; odpis celowy; roczne rozliczenie z kredytem; finansowanie między nieruchomościami za uchwałą RN.	art. 4 ust. 4 ¹ pkt 2 ustawy; § 83 Statutu; plan 2027 (pkt 10)
§ 6	§ 12	Zaliczki na wodę z narzutem do 10 % na różnice wodomierzy i ryzyko taryf; rozliczenie indywidualne.	§ 77 ust. 2, § 79 pkt 1 Statutu; plan 2027 (pkt 9)
§ 7	§ 14	Oświetlenie terenu przeniesione do nieruchomości wspólnych osiedla; rozliczenie po równo na lokal.	praktyka naliczeń; plan 2027
§ 8	§ 15	Koszty Zarządu nie obciążają kosztów ciepła; zaliczki = planowany koszt ciepła nieruchomości; ewidencja per źródło ciepła.	§ 78, § 80 Statutu; plan 2027
§ 9	§ 21	Bez zmian merytorycznych; doręczenia e-mail za zgodą.	—
§ 10	§ 13	Jednostka wg uchwały gminy (osoba, m ²); roczne zestawienie różnic.	praktyka: Pruszcz – m ² , Cedry – osoby
§ 11	§ 16	Rozszerzono o instalacje antenowe (jeżeli występują).	—
§ 12, § 13	§ 17, § 18	Poprawione odesłania; zasady dla właścicieli; nieruchomości wspólne osiedla.	porządkowa
—	§ 19	Nowy: koszty nieruchomości wspólnych osiedla – ewidencja per osiedle, pokrycie przez lokale osiedla.	art. 4 ust. 4 ustawy; § 84 ust. 4 Statutu
§ 14	§ 20	Bez zmian merytorycznych.	—
§ 15 ust. 1–4	§ 22, § 23, § 25	Pożytki wg § 84 Statutu i art. 5 ustawy; lokale własne.	§ 84 Statutu; art. 5 ustawy
—	§ 24	Nowy: kalkulacja stawek, jednolita zmiana stawki, różnicowanie, kompetencja RN / Zarządu, kalkulacja na żądanie.	art. 4 ust. 6 ⁴ ustawy; § 79 pkt 3–4 Statutu; plan 2027
§ 15 ust. 5, 11	§ 28	Solidarna odpowiedzialność wg art. 4 ust. 6 ustawy; odsetki za opóźnienie.	art. 4 ust. 6 ustawy; § 86 ust. 5 Statutu
§ 15 ust. 6–10, 12–13, 19	§ 27	Termin, forma, odsetki za opóźnienie; ustanie obowiązku wg rodzaju prawa.	§ 86 ust. 1 i 5 Statutu; Regulamin wpłat
§ 15 ust. 14–18	§ 26	Zawiadomienia wg art. 4 ust. 7 i 7 ¹ ; kwestionowanie bezpośrednio przed sądem, opłaty w dotychczasowej wysokości.	art. 4 ust. 7, 7 ¹ , 8 ustawy; § 86 ust. 2–4 Statutu
—	§ 29	Nowy: bonifikaty.	§ 79 pkt 5 Statutu
§ 16	§ 30	Granice odpowiedzialności przeniesione do odrębnej uchwały RN (części wspólne i granice odpowiedzialności); odesłanie do regulaminu wody w sprawie wodomierzy.	§ 81–82 Statutu; Regulamin wody (RN 7/2018) § 6, § 12
§ 17	§ 31	Katalog wg § 81 Statutu.	§ 81 Statutu
§ 18	§ 32	Wejście w życie, uchylenie regulaminu z 2020 r., udostępnianie.	—
Załącznik 1 (77/15/8)	§ 9 ust. 4	Sztywny podział „kosztów obsługi majątku” zastąpiony przypisaniem bezpośrednim.	porządkowa
Załącznik 2	Załącznik 2	Wykaz nieruchomości i jednostek ewidencji ze źródłem ciepła.	porządkowa
Załącznik 3 (70/4/26)	Załącznik 1, Załącznik 3	Struktura 96/0/4 od 2027 r.; udziały PUM wg ewidencji; struktura 70/26/4 dla roku 2026.	plan 2027