

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki
zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat
za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Śródmieście” w Szczecinie

Szczecin, październik 2024 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, a także podmiotów korzystających z nieruchomości niezabudowanych znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, niezależnie od tytułu prawnego do ich użytkowania.

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zwane dalej „kosztami GZM”) jest to ogół kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię oraz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni, a także koszty związane z dostawą mediów i usług.
2. Koszty GZM są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
3. Podstawowym celem rozliczenia kosztów GZM jest ustalenie obciążeń wszystkich użytkowników lokali i podmiotów korzystających z nieruchomości niezabudowanych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

§ 3

1. Podział kosztów GZM dokonywany jest na podstawie:
 - a. powierzchni użytkowej nieruchomości lub lokalu – na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - b. wskazań urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów,
 - c. liczby lokali w nieruchomości,
 - d. liczby osób w lokalu.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów GZM może być 1m² powierzchni użytkowej lokali, 1m³ wody, lokal, osoba, GJ, jednostka rozliczeniowa kosztów zużycia ciepła.
3. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego należy rozumieć powierzchnię liczoną w m² wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania (tj. w szczególności powierzchnię pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek, WC, pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika, powierzchnię lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego lokalu) z wyjątkiem powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, pralni, suszarni, strychów, piwnic, korytarzy i klatek schodowych.
4. Przez powierzchnię użytkową lokalu niemieszkalnego należy rozumieć powierzchnię liczoną w m² wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak w szczególności: kuchnie, przedpokoje, korytarze, piwnice, łazienki, WC, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii. Powierzchnię pomieszczeń wspólnych służącą kilku użytkownikom zalicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego lokalu, jest powierzchnią użytkową tego lokalu.
5. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

6. Podstawą określenia liczby osób w lokalu jest oświadczenie właściciela lub użytkownika lokalu. Właściciel lub użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego nie później jednak, niż w terminie 7 dni powiadomienia Spółdzielni o każdorazowej zmianie liczby osób w lokalu. Zmiana opłat w zakresie rozliczeń uzależnionych od liczby osób w lokalu nastąpi od kolejnego miesiąca, następującego po dokonaniu zgłoszenia.
7. W przypadku braku złożenia oświadczenia o liczbie osób w lokalu lub nie poinformowania o zmianie tej liczby, bądź też zgłoszenia niezgodnego ze stanem faktycznym Spółdzielnia może dokonać ustalenia liczby osób w lokalu we własnym zakresie, w szczególności w oparciu o normatywne zużycie wody w lokalu. Tak ustalona liczba osób jest podstawą korekty wysokości opłat zależnych od liczby osób w lokalu.

§ 4

1. Podstawą dokonywania rozliczeń z tytułu ponoszonych kosztów GZM są roczne plany gospodarczo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią istotne zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali.
3. Rozliczenia poniesionych kosztów GZM przypadających na poszczególne typy nieruchomości oraz decyzję w sprawie ustalenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem kosztów:
 - a. zużycia wody i odprowadzenia ścieków, wywozu odpadów komunalnych, zużycia energii cieplnej do podgrzania wody oraz energii gazowej – rozliczanych 4 miesięcznych – w terminach wskazanych w odrębnych Regulaminach,
 - b. zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, które rozlicza się po zakończeniu okresu grzewczego w terminach wskazanych w odrębnym Regulaminie.
5. 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.
6. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

II. KOSZTY GZM - POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§5

Koszty GZM ewidencjonowane są dla poszczególnych nieruchomości w podziale na:

- a. koszty bezpośrednie, tj. koszty pozostające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością,
- b. koszty pośrednie, tj. koszty niepozostające w bezpośrednim związku z daną

nieruchomością. Podział tych kosztów na poszczególne nieruchomości następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (m²) poszczególnych typów nieruchomości.

§6

Koszty GZM rozliczane są z podziałem na koszty poszczególnych typów nieruchomości, tj. lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych, z uwzględnieniem posiadanego tytułu prawnego.

§7

Na koszty GZM składają się:

- 1) koszty zależne od Spółdzielni, do których zalicza się w szczególności koszty:
 - a. utrzymania czystości,
 - b. konserwacji budynków i robót naprawczych,
 - c. konserwacji i pielęgnacji zieleni,
 - d. konserwacji domofonów AZART, szlabanów i bram wjazdowych,
 - e. pogotowia spółdzielczego,
 - f. administrowania i obsługi technicznej,
 - g. ogólne zarządzania,
 - h. zużycia materiałów,
 - i. eksploatacji dźwigów osobowych,
 - j. odpisu na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych,
 - k. pozostałe koszty wyżej niewymienione.
- 2) koszty niezależne od Spółdzielni, do których zalicza się w szczególności koszty:
 - a. centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
 - b. dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - c. energii elektrycznej,
 - d. wywozu odpadów komunalnych,
 - e. dostawy gazu,
 - f. podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - g. podatku akcyzowego od energii elektrycznej wytworzonej przez panele fotowoltaiczne,
 - h. ubezpieczenia mienia.

§8

1. Koszty, o których mowa w § 7 pkt 1 Regulaminu rozliczane są w następujący sposób:
 - 1) koszty, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. a (koszty utrzymania czystości) – rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²) z uwzględnieniem wszystkich typów lokali,
 - 2) koszty, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. c (koszty konserwacji i pielęgnacji zieleni) – rozlicza się:
 - a. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²) – w ramach pogrupowanych ze sobą zespołów nieruchomości, terytorialnie ze sobą powiązanych,
 - b. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²) – koszty w pełnej wysokości obciążają nieruchomość, której faktycznie dotyczą,

- 3) koszty, o których mowa w § 7 pkt 1:
- lit. b (koszty konserwacji budynków, robót naprawczych),
 - lit. e (koszty pogotowia spółdzielczego),
 - lit. h (koszty zużycia materiałów)
- rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²),
- 4) koszty, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. d (koszty konserwacji domofonów, AZART, szlabanów i bram wjazdowych) – rozlicza się w zakresie:
- konserwacji domofonów i AZART na poszczególne lokale,
 - szlabanów i bram wjazdowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²),
- 5) koszty, o których mowa w § 7 pkt 1
- lit. f (koszty administrowania i obsługi technicznej),
 - lit. g (koszty ogólne zarządzania)
- obciążają nieruchomości, w wysokości obliczanej jako proporcja, w jakiej pozostają przychody z poszczególnych typów nieruchomości w ogólnej kwocie przychodów Spółdzielni. Podział tych kosztów na poszczególne nieruchomości następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (m²) poszczególnych typów lokali:
- a) lokale mieszkalne (kod lokalu: M)
 - b) lokale użytkowe własnościowe (kod lokalu: L)
 - c) garaże własnościowe (kod lokalu: G)
 - d) dzierżawy (kody lokali: B,C,D,R)
 - e) lokale użytkowe najem (kod lokalu: L)
 - f) garaże najem (kod lokalu: G)
- 6) koszty, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. i (koszty eksploatacji dźwigów osobowych) – rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób w lokalach położonych w nieruchomości wyposażonej w dźwigi osobowe, przy czym:
- a) dla lokali położonych na parterze budynku – opłata ustalana jest przy uwzględnieniu 0% stawki za osobę,
 - b) dla lokali położonych na I piętrze budynku – opłata ustalana jest przy uwzględnieniu 50% stawki za osobę,
 - c) dla lokali położonych powyżej I piętra budynku – opłata ustalana jest przy uwzględnieniu 100% stawki za osobę.
- 7) koszty, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. j (odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych) – ustala się jako iloczyn stawki odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych, garaży własnościowych lub dźwigów osobowych ustalonej przez Radę Nadzorczą przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz powierzchni użytkowej lokali,
- 8) koszty, o których mowa w lit. k (pozostałe koszty wyżej niewymienione) – rozlicza się na poszczególne nieruchomości wykorzystując opisane wyżej sposoby i

metody podziału, przy czym wybór odpowiedniego sposobu lub metody determinuje najbardziej właściwe odwzorowanie kosztów faktycznie poniesionych na danej nieruchomości.

2. Koszty, o których mowa w § 7 pkt 2 rozliczane są w następujący sposób:

- 1) koszty, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a (koszty centralnego ogrzewania i podgrzewania wody) – rozlicza się na zasadach określonych w odrębnych regulaminach obowiązujących w Spółdzielni,
- 2) koszty, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. b (koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków) rozlicza się na zasadach określonych w odrębnych regulaminach obowiązujących w Spółdzielni,
- 3) koszty, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. c (koszty zużycia energii elektrycznej dotyczące części wspólnych nieruchomości, w tym oświetlenia terenów zewnętrznych) – ustala się odrębnie na poszczególne nieruchomości bądź pogrupowane ze sobą zespoły nieruchomości, terytorialnie ze sobą powiązane, w oparciu o wskazania liczników administracyjnych energii elektrycznej i rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²),
- 4) koszty, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. d (koszty wywozu odpadów komunalnych) dotyczące:
 - a) nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych włączonych do systemu odbierania odpadów komunalnych zorganizowanego przez Gminę Miasta Szczecin – rozlicza się w oparciu o zużycie wody w danej nieruchomości w podziale na poszczególne lokale – na podstawie zużycia wody w tych lokalach, przy czym:
 - koszty roczne odbioru odpadów rozliczane są w ramach jednej nieruchomości w oparciu o zużycie wody w tej nieruchomości;
 - określenie ilości zużytej wody dla nieruchomości sporządzane jest indywidualnie dla każdej nieruchomości według zasad określonych w uchwale Rady Gminy Miasta Szczecin regulującej przedmiotową kwestię;
 - w przypadku nieruchomości wielobudynkowych ilość pobranej wody przez lokatorów każdego budynku określana jest na podstawie sumy zużycia wody przez jego lokatorów w każdym lokalu mieszkalnym na podstawie wskazań wodomierzy. Suma zużycia wody przez lokatorów wszystkich budynków wskazuje zużycie wody w ramach całej nieruchomości wielobudynkowej;
 - ilość zużytej wody w danym lokalu mieszkalnym określa się przez zsumowanie wskazań wodomierzy określających zużycie ciepłej i zimnej wody w danym okresie rozliczeniowym z dokładnością do 0,01 m³;
 - koszt odbioru odpadów przypadający na dany lokal określany jest w okresie rozliczeniowym (wynoszącym 4 miesiące) jako wskaźnik udziału kosztu odbioru odpadów dla budynku wyliczony na podstawie ilości pobranej wody przez lokatorów danego lokalu mieszkalnego w stosunku do sumy poboru wody w lokalach mieszkalnych w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - b) nieruchomości niezamieszkałych, wyłączonych z systemu odbierania odpadów komunalnych zorganizowanego przez Gminę Miasta Szczecin – rozliczane są we własnym zakresie z odbiorcą odpadów, zgodnie z obowiązującymi regulacjami,

- 5) koszty, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e (koszty dostawy gazu) w nieruchomościach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu ustala się odrębnie na poszczególne nieruchomości wyposażone w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak indywidualnych liczników w poszczególnych lokalach) i rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób w lokalu.
- 6) koszty, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. f (koszty podatku od nieruchomości) – rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²). Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwą dla położenia nieruchomości gminą, przy czym współuczestniczy w pokrywaniu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu podatku od nieruchomości od budynków i gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
- 7) koszty, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. g (opłaty za wieczyste użytkowanie) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej gruntu w danej nieruchomości (m²). Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie z właścicielem gruntu, przy czym współuczestniczy w pokrywaniu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
- 8) koszty, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. h (koszty ubezpieczenia mienia) – rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²).

III. OPŁATY WNOSZONE NA POKRYCIE KOSZTÓW GZM

§ 9

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, a także osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach GZM poprzez wnoszenie miesięcznych opłat (zwanym dalej „opłatami”) na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, statucie Spółdzielni i niniejszym Regulaminie.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 odpowiadają solidarnie z podmiotami, o których mowa w ust. 1 osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 10

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad określonych przez Radę Nadzorczą w Regulaminie najmu lokali mieszkalnych.
2. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz ustalany w drodze negocjacji lub konkursu ofert, z uwzględnieniem oferty najkorzystniejszej dla Spółdzielni.
3. Terminy wnoszenia opłat, ich wysokość, w tym wysokość opłat dodatkowych np. opłat za dostarczane media, podatek od nieruchomości – określa indywidualna umowa z najemcą.

§ 11

1. Wysokość opłat na pokrycie kosztów GZM ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty wnoszone na poczet pokrycia kosztów dostawy mediów, tj. kosztów o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a i b, mają charakter opłat zaliczkowych. Zasady ustalania wysokości zaliczek i ich rozliczania określone są w odrębnych regulaminach.
3. O zmianie opłat na pokrycie kosztów GZM zależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 7 pkt 1 Spółdzielnia obowiązana jest powiadomić podmioty, o których mowa w § 9 ust. 1 co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. O zmianie opłat na pokrycie kosztów GZM niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 7 pkt 2 Spółdzielnia obowiązana jest powiadomić podmioty, o których mowa w § 9 ust. 1 co najmniej na 14 dni przed terminem do wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Opłaty na pokrycie kosztów GZM wnosi się do 15. dnia każdego miesiąca.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 12

W przypadku, gdy lokal mieszkalny lub jego część, wykorzystywane są na prowadzenie działalności gospodarczej, za powierzchnię wykorzystywaną na ten cel Spółdzielnia obciąża członka lub użytkownika lokalu kosztami takimi, jak dla lokali użytkowych.

§ 13

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc wnosić do Spółdzielni odszkodowanie. Wysokość odszkodowania odpowiada wysokości stawki czynszu, jaką Spółdzielnia mogłaby pobierać z tytułu najmu lokalu, chyba że strony wiążą odrębne ustalenia. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych przez Spółdzielnię kosztów, Spółdzielnia może żądać od użytkownika lokalu odszkodowania uzupełniającego.

§ 14

W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obowiązują zasady wymiaru opłat określone w niniejszym Regulaminie.

§ 15

1. W przypadku członków Spółdzielni oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów GZM powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.
2. Osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności przejmuje na siebie obowiązek wnoszenia opłat na pokrycie

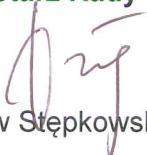
kosztów GZM z datą nabycia prawa, niezależnie od dnia otrzymania informacji przez Spółdzielnię o zmianie uprawnionego do korzystania z tytułu nabytego prawa.

3. Opłaty na pokrycie kosztów GZM wnoszone są na indywidualne rachunki bankowe lub w kasie Spółdzielni. Za termin uiszczenia należności uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy lub dzień wpłaty środków do kasy Spółdzielni.

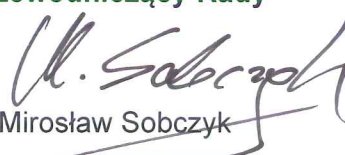
Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 24.10. 2024 r. uchwałą nr 14./2024 i obowiązuje od dnia 24.10.2024 r.

Niniejszy Regulamin zastępuje dotychczasowy „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali” uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2014 z dnia 8 maja 2014 r.

Sekretarz Rady


Wiesław Stępkowski

Przewodniczący Rady


Mirosław Sobczyk