

# **REGULAMIN ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

## **Podstawa prawna:**

- Art. 4 Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz.U. z 2001r. nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami )
- Statut Spółdzielni ( § 160-166 )

Na podstawie Statutu Spółdzielni, w związku z art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

## **I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 1.

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wolnostojących.

### § 2.

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z :

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 4) utrzymaniem terenów zielonych i małej architektury,
- 5) utrzymaniem urządzeń technicznych,
- 6) w zobowiązaniach Spółdzielni wynikających z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości jego lokalu.

### § 3.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tych nieruchomości,
- 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 ustawy 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 własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. 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.
3. Najemcy lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami 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:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu
  - mieszkanie, lokal użytkowy, stanowisko postojowe w garażowcu
  - udział w nieruchomości wspólnej
  - jednostki pomiarowe ( wg zainstalowanych urządzeń pomiarowych)
  - inne jednostki
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokalu ( m<sup>2</sup>) 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.,
- trwale zabudowane loggie i balkony

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 wylicza 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 %.

2) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych jak:

kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, spiżarnie, alkowy, antresole, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice, powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, komórki itp.

Do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się :

- strychów, balkonów, loggi i pawlaczy,
- powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu,
- powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali jak : wspólny korytarz i wspólne urządzenia sanitarne – dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni lokali.

3) przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji zgodnie z normą PN-70 B-02365.

## § 7.

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali całej Spółdzielni.

### **III KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

#### **§ 8.**

#### **Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:**

- 1) koszty eksploatacji podstawowej,
- 2) koszty wywozu odpadów,
- 3) odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych,
- 4) koszty eksploatacji dźwigów,
- 5) koszty konserwacji domofonów,
- 6) koszty energii cieplnej,
- 7) koszty dostawy gazu zbiorczego,
- 8) koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków,
- 9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 10) podatek od nieruchomości,
- 11) koszty kredytu bankowego,
- 12) koszty telewizji zbiorczej i telewizji kablowej,
- 13) koszty legalizacji i wymiany wodomierzy,
- 14) koszty utrzymania czystości
- 15) konserwacja anten i naprawy
- 16) konserwacja centrale ciepłych i naprawy
- 17) elektryczne ogrzewanie klatek
- 17<sup>1</sup>) koszty energii elektrycznej w garażach, wiatach garażowych, miejscach postojowych i boksach garażowych z zastrzeżeniem zapisów § 9 ust. 1 pkt. 2.
- 18) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

#### **§ 9.**

#### **1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:**

- 1) wynagrodzenia i narzuty pracowników eksploatacji,
- 2) koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji ( np. hydrofornia, węzeł cieplny, wentylacja mechaniczna, ogrzewania klatki schodowej) oraz koszt energii elektrycznej garaży, wiat garażowych i miejsc postojowych w nieruchomościach, które nie posiadają dla nich ani indywidualnych ani zbiorczych liczników energii elektrycznej,
- 3) koszty utrzymania terenów zielonych i małej architektury,
- 4) koszty materiałów bezpośrednich i koszty transportu związane z eksploatacją zasobów ( np. środki czystości, narzędzia, piasek, żarówki i inne), oraz materiały do bieżących napraw i usuwani awarii,
- 5) opłaty prowizji bankowej dotyczących opłat za eksploatację i usługi na rzecz zasobów,
- 6) ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych i wyposażenia,
- 7) amortyzację,
- 8) konserwacja instalacji elektrycznej,
- 9) woda i kanalizacja – awarie
- 10) przeglądy wymagane Prawem Budowlanym

- 11) zużycie materiałów i urządzeń
- 12) koszty nabycia oraz bieżących napraw i konserwacji sprzętu komputerowego
- 13) koszty BHP ( m.in. odzież ochronna, szkolenia, kontrolne badania lekarskie),
- 14) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
- 15) koszty ochrony w budynkach mieszkalnych oraz ochrony w garażach wielostanowiskowych, o ile występują,
- 16) koszty ogólne Spółdzielni obciążające eksploatację, związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi biura Spółdzielni oraz koszty przypadające na pomieszczenia i powierzchnie ogólnego użytku,
- 17) nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych,
- 18) inne koszty.

## **2. Koszty wywozu odpadów obejmują:**

- 1) koszty opłat związanych z wywozem odpadów komunalnych;
- 2) koszty wywozu pozostałych odpadów ( np. liście, wiatrołomy, trawa, kwiaty oraz odpady gabarytowe),
- 3) inne koszty

## **3. Odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych obejmują:**

- 1) odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
- 2) odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych,
- 3) odpis na fundusz remontowy od garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 4) odpis na remonty dźwigów,
- 5) odpis na fundusz remontowy kotłowni własnych Spółdzielni,
- 6) inne odpisy

## **4. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują :**

- 1) koszty energii elektrycznej,
- 2) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
- 3) koszty konserwacji i bieżącego utrzymania dźwigów,
- 4) inne koszty

## **5. Koszty energii cieplnej rozliczane są niezależnie od źródeł dostaw ciepła na każdy budynek oddzielnie i obejmują:**

- 1) zakup energii cieplnej i paliw gazowych dla celów grzewczych i podgrzania wody,
- 2) koszty eksploatacji własnych kotłowni ( w tym koszty energii elektrycznej i Urzędu Dozoru Technicznego),
- 3) koszty rozliczeń okresowych
- 4) koszty urządzeń pomiarowych,

#### **6. Koszty dostawy gazu obejmują:**

Zakup paliw gazowych dla celów domowych w przypadku wyposażenia budynku tylko w licznik zbiorczy.

#### **7. Koszty kredytu bankowego obejmują:**

Raty i koszty obsługi przypadającego na lokale mieszkalne i użytkowe, których budowę sfinansowano kredytem bankowym – w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

### **IV USTALENIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

#### § 10.

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty za użytkowanie lokali ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokość opłat za użytkowanie lokali.
4. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry każdego miesiąca do dnia 15.

#### § 11.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub będący właścicielami lokali, pokrywają koszty wymienione w § 8 niniejszego regulaminu z tym, że obowiązek pokrywania kosztu kredytu bankowego (§ 8 ust. 11) obciążają tych członków, których budowę lokali sfinansowano kredytem bankowym zaciągniętym przez Spółdzielnię z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą opłaty wymienione w § 8 za wyjątkiem ust. 11 w terminie określonym w § 10.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub własność lokali ponoszą opłaty określone w § 8 za wyjątkiem ust. 11.

#### § 12.

Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są w drodze negocjacji lub konkursu ofert. W umowie z najemcą Spółdzielnia określa wysokość czynszu oraz inne opłaty ( np. za dostarczone media, podatek od nieruchomości ).

#### § 13.

Wysokość opłaty za korzystanie z majątku Spółdzielni w celach reklamowych ( szyldy, bilbordy, neony, banery, itp. ) określa Rada Nadzorcza.

§ 13<sup>1</sup>.

Bezumowne korzystanie z mienia spółdzielni lub części wspólnych nieruchomości do celów reklamowych, prowadzenia działalności gospodarczej oraz innych celów skutkowało będzie naliczeniem opłaty z zastosowaniem 10-krotnej stawki ustalonej przez organy spółdzielni dla danego celu.

7

§ 14.

Następujące opłaty tj:

- 1) za energię ciepłą,
- 2) za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków,
- 3) za dźwigi osobowe,
- 4) za zbiorczą dostawę gazu sieciowego,
- 5) za wywóz odpadów,
- 6) za inne tytuły,

są rozliczane wg zasad stosowanych w Spółdzielni, a w szczególności :

1. Opłaty ze energię ciepłą przeznaczoną na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody rozliczane są wg. oddzielnego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków:
  - 1) w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze – opłaty ustala się według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody i za odczyt urządzeń pomiarowych,
  - 2) rozliczenie następuje w okresach ( półrocznych ),
  - 3)
    - a) w lokalach nieposiadających wodomierzy ustala się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób według ewidencji Spółdzielni maksymalnie do CW 4 m<sup>3</sup> + ZW 6 m<sup>3</sup>, łącznie 10 m<sup>3</sup> wody na osobę,
    - b) w lokalach, w których brak jest odczytu wodomierzy z przyczyn niezależnych od lokatora do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie wody w danym lokalu z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, nie większe jednak niż różnica pomiędzy zużyciem wynikającym ze wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach a zużyciem wynikającym ze wskazania wodomierza głównego,
    - c) w lokalach, w których brak odczytu wodomierzy nastąpił z winy

lokatora lub moduł radiowy wskazuje błąd naruszenia plombę lub manipulacji przy wodomierzu albo podczas oględzin wodomierza stwierdzono naruszenie plombę lub manipulację przy wodomierzu do rozliczenia przyjmuje się zużycie odpowiadające różnicy pomiędzy zużyciem wynikającym ze wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach, a zużyciem wynikającym ze wskazania wodomierza głównego proporcjonalnie do ilości lokali podlegających takiemu rozliczeniu.

- 4) w przypadku, gdy zapisy pkt. 3 ppkt. c) nie znajdą zastosowania w rozliczeniu, wtedy niezbilansowana różnica, wynikająca z rozliczenia zużycia zimnej wody pomiędzy licznikami głównymi a sumą odczytów z poszczególnych lokali podlega dodatkowemu rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali Spółdzielni. Podstawą ustalenia miesięcznych dodatkowych opłat są różnice wynikające z okresowego rozliczenia dostawy wody i odprowadzania ścieków.
3. Opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu w danej nieruchomości.
4. Opłaty za zużycie gazu ustala się proporcjonalnie do liczby lokali w ramach nieruchomości.
5. a) Opłaty za wywóz odpadów dla lokali mieszkalnych ustala się według średniego miesięcznego zużycia wody w lokalu zgodnie ze wskazaniem wodomierzy z ostatniego roku rozliczeniowego w odniesieniu do kwoty z deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi przypadającej na mieszkania w danej nieruchomości.  
b) opłaty za wywóz odpadów dla lokali niemieszkalnych ustala się proporcjonalnie do wskaźników średniej ilości wytworzonych odpadów komunalnych dla nieruchomości niezamieszkałej oraz dla nieruchomości w części zamieszkałej i w części niezamieszkałej określonych w uchwale Rady Miasta Szczecin w sprawie wprowadzenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Szczecin,
- 5<sup>1</sup> Koszty energii elektrycznej w garażach, wiatach garażowych, miejscach postojowych i boksach garażowych rozlicza się raz w roku na podstawie wskazań indywidualnych liczników energii elektrycznej. W nieruchomościach nie wyposażonych w liczniki indywidualne koszty rozlicza się raz w roku na podstawie wskazań liczników zbiorczych proporcjonalnie do ilości garaży, wiat garażowych lub miejsc postojowych.
6. Opłaty za inne tytuły ustala się proporcjonalnie do powierzchni lokali ( o ile nie występują inne jednostki pomiarowe )



## § 15.

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów gzm.

## § 16.

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 z dnia 27.04.2006r.
2. Powyższy regulamin wchodzi w życie z dniem 01.06.2006r.

Tekst jednolity regulaminu został opracowany na podstawie uchwał Rady Nadzorczej:

- nr 2 z dnia 27.04.2006r.
- nr 1 z dnia 01.08.2013r.
- nr 1 z dnia 17.04.2019r.
- nr 1 z dnia 28.03.2022r.
- nr 1 z dnia 29.08.2022r.