

**REGULAMIN**  
**ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI**  
**MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIDOK” W SZCZECINIE**

**Rozdział I**  
**Podstawy prawne**

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami ).
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa o rachunkowości z 29 września 1994 r. (Dz.U z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 7 czerwca 2007 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2002 r. nr 72, poz. 747 z późniejszymi zmianami)
7. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – prawo energetyczne Dz.U. nr 54, poz. 348 z 1998 r. z późniejszymi zmianami)
8. Statut spółdzielni.

**Rozdział II**  
**Postanowienia ogólne**

1. Definicje używane w niniejszym regulaminie:
  - a) **nieruchomość** – działka lub kilka działek gruntu oraz budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których założona jest jedna księga wieczysta,
  - b) **nieruchomość wspólna** – grunt, części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
  - c) **pomieszczenia przynależne** – pomieszczenia przypisane do lokalu (choćby do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym jest wyodrębniony lokal) takie jak: piwnica, poddasze, komórka, a także zabudowana przegrodą budowlaną loggia lub taras, o ile nie została usunięta oddzielająca ją od przyległego pomieszczenia ściana.
  - d) **mienie spółdzielni** – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to – przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni – odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mienie to obejmuje nieruchomości lub ich części pozostające w bezpośrednim zarządzie spółdzielni.
  - e) **pożytki** – przychody z nieruchomości takie jak czynsz najmu, dzierżawy itp.
  - f) **urządzenia reklamowe** – tablice i gabloty reklamowe, oświetlone i nieoświetlone napisy zainstalowane na budynku lub wolno stojące na terenie nieruchomości spółdzielni itp.
  - g) **powierzchnia użytkowa budynku** – suma powierzchni użytkowej znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych.
  - h) **powierzchnia użytkowa lokalu** stanowiąca podstawę wymiaru opłat – powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu, określającej przedmiot odrębnej

własności lokali w danej nieruchomości. W przypadku lokalu wielokondygnacyjnego do powierzchni tej zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

- i) **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Powierzchnia ta została określona zgodnie z zasadami obowiązującymi w normach PN-70/B-02365 i PN-ISO 9836.
  - j) **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych. Powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu wlicza się do powierzchni tego lokalu.
  - k) **użytkownik lokalu** – członek spółdzielni, właściciel, osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca, dzierżawca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
  - l) **osoby zamieszkałe w lokalu** – osoby faktycznie przebywające w lokalu .
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami GZM obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia spółdzielni. W szczególności na koszty GZM składają się koszty: eksploatacji i konserwacji, odpis na fundusz remontowy, koszty świadczeń.
  3. Koszty GZM obciążają każdą nieruchomość odrębnie, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami – jeżeli nie można ich odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości. Koszty GZM dla danej nieruchomości rozliczane są udziałami w tej nieruchomości.
  4. Na koszty eksploatacji nieruchomości składają się koszty:
    - a) obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali, w tym:
      - płace konserwatorów wraz z narzutami,
      - ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
      - energia elektryczna zużywana do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
      - koszty materiałów eksploatacyjnych, konserwacyjnych i koszty ich transportu,
      - obowiązkowe składki na rzecz organizacji, do których przynależność jest obowiązkowa,
      - konserwacja domofonów,
      - pogotowie lokatorskie,
      - podatek od nieruchomości,
      - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
      - utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
      - koszty zarządu i administracji, w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty transportu, bhp, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, telekomunikacyjne i internetowe, amortyzacja i konserwacja wyposażenia i sprzętu, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe, koszty delegacji i szkoleń, koszty obsługi prawnej, obowiązkowe świadczenia na rzecz pracowników i inne,
      - koszty utrzymania mienia spółdzielni,
      - pozostałe koszty eksploatacji, takie jak: opłaty za odczyty wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, koszty usług: kominiarskich, pielęgnacji zieleni, odśnieżania, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, koszty konserwacji stacji redukcyjno-pomiarowych, koszty usuwania skutków dewastacji mienia i inne,
    - b) koszty świadczeń:

- dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - wywozu odpadów komunalnych,
  - dostawy gazu,
- c) odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
5. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości niezabudowanych budynkami składają się w szczególności:
- a) podatek od nieruchomości,
  - b) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - c) odpisy amortyzacyjne,
  - d) ubezpieczenia rzeczowe,
  - e) koszty utrzymania czystości, porządku i pielęgnacji zieleni,
  - f) koszty zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich,
  - g) koszty konserwacji i remontów elementów związanych z tymi nieruchomościami.
6. Pożytki z mienia spółdzielni oraz części wspólnych nieruchomości w części przewyższającej wydatki związane z jego eksploatacją i utrzymaniem pomniejszają koszty GZM.
7. Poza kosztami GZM spółdzielnia posiada zobowiązania z innych tytułów, na które składają się:
- a) kredyty zaciągnięte na budowę lokali wraz z oprocentowaniem i kosztami obsługi kredytów, które są rozliczane na poszczególne lokale,
  - b) kredyty zaciągnięte na budowę lokali i spłacane na podstawie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych
  - c) kredyty zaciągnięte na budowę lokali i spłacane na podstawie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
  - d) pozostałe koszty operacyjne i finansowe rozliczane po zakończeniu roku obrachunkowego z przychodami operacyjnymi i finansowymi (za wyjątkiem przychodów ze sprzedaży mienia i przychodów z praw majątkowych) – wynik odnoszony jest na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków,
  - e) kredyty zaciągnięte na modernizację nieruchomości wraz z oprocentowaniem i kosztami obsługi, rozliczane na poszczególne lokale.

### **Rozdział III**

#### **Ustalanie opłat za używanie lokali**

1. Podstawę ustalania wysokości stawek opłat za używanie lokali w danej nieruchomości stanowi plan kosztów GZM na dany rok uwzględniający wynik finansowy roku poprzedniego. W wyniku finansowym uwzględnia się pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej. W planie kosztów GZM uwzględnia się faktyczny i przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisu na fundusz remontowy.
2. Opłata za używanie lokalu składa się z należności na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów oraz opłat za świadczenia wraz z należnym podatkiem VAT.
3. Stawki opłat na pokrycie kosztów GZM ustalane są indywidualnie dla każdej nieruchomości.
4. Opłatę miesięczną za używanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu w zależności od jego powierzchni użytkowej, według stawki jednostkowej na 1 m<sup>2</sup> za wyjątkiem opłat:
  - a) za wywóz nieczystości w nieruchomościach, które są ustalane na podstawie:
    - w lokalach mieszkalnych – na podstawie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
    - w lokalach użytkowych – według indywidualnych ustaleń z użytkownikami lokali
  - b) za gaz – w nieruchomościach wyposażonych w gazomierze zbiorcze dla lokali mieszkalnych – na podstawie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
  - b) za dostawę ciepła na potrzeby ogrzania pomieszczeń i podgrzania zimnej wody a także za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, ustalanych i pobieranych na warunkach określonych w odrębnych regulaminach.
5. Składnikiem opłaty miesięcznej za używanie lokalu obowiązującej członków spółdzielni jest odpis na fundusz na działalność społeczną i kulturalną-oświatową. Wysokość odpisu zależna jest od liczby osób zamieszkałych w lokalu.

6. Opłata miesięczna za używanie lokalu ulega zwiększeniu o przypadające na dany lokal zobowiązania z innych tytułów, o których mowa w rozdz. II p. 7, oraz należny podatek VAT.
7. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu:
  - a) **członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu** w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty GZM, w tym wносить odpis na fundusz na działalność społeczną i kulturalną- oświatową, oraz uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów , która pokryta została pożytkami i innymi przychodami z mienia Spółdzielni.
  - b) **członek spółdzielni będący właścicielem lokalu** jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w p. 7a, pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości oraz o tę część kosztów , która pokryta została pożytkami i innymi przychodami z mienia Spółdzielni.
  - c) **osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem spółdzielni**, jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w p. 7a, bez uwzględniania zmniejszających te opłatę pożytków i innych przychodów z mienia, natomiast pomniejszone o przypadający na jej lokal odpis na fundusz na działalność społeczną i kulturalno-oświatową,
  - d) **właściciel lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni** jest zobowiązany ponosić opłaty, o których mowa w p. 7a, natomiast pomniejszone o przypadający na jego lokal odpis na fundusz na działalność społeczną i kulturalno-oświatową,
  - e) **każdy właściciel lokalu**, po rozliczeniu kosztów modernizacji nieruchomości wspólnej, zobowiązany jest pokryć jednorazowo różnicę między kosztami robót przypadających na jego lokal, a sumą wniesionych wcześniej odpisów na ten cel.
  - f) **najemca lokalu** obowiązany jest uiszczać czynsz określony w umowie,
  - g) **najemca lokalu użytkowego** jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu określony w umowie najmu,
  - h) **użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego** jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia, jakie spółdzielnia mogłaby otrzymywać z tytułu najmu tego lokalu – opłaty te nie mogą być jednak niższe od kosztów GZM przypadających na ten lokal.
8. Gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba z nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie wolnego zawodu lub na prowadzenie działalności gospodarczej – powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność obciąża się w tej części opłatą wg stawek obowiązujących dla lokali użytkowych. Nie dotyczy to lokali mieszkalnych wykorzystywanych jedynie do telefonicznego przyjmowania zleceń, lub które z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności wskazane są jedynie jako siedziba firmy, jeżeli nie powoduje to zwiększenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu.
9. Jeżeli garaż jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej, stawkę kosztów eksploatacji ustala się jak dla lokali użytkowych.
10. Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na: opłaty za świadczenia, koszty eksploatacji, zobowiązania spółdzielni z innych tytułów, odpis na fundusz na działalność społeczną i kulturalno-oświatową w ostatniej kolejności na fundusz remontowy.
11. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach za lokal , kwotę wpłaconą przez dłużnika dobrowolnie lub ściągniętą w ramach postępowania egzekucyjnego zalicza się kolejno na: koszty postępowania sądowego ( w tym koszty zastępstwa procesowego), koszty pełnomocnictwa , koszty postępowania egzekucyjnego , inne koszty, odsetki, należność główną.
12. Za zainstalowanie na budynku lub postawienie na nieruchomości urządzenia reklamowego, a także za najem terenów wewnątrzsiedlowych wykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.
13. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.

14. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do dnia 15-tego każdego miesiąca.
15. Za termin uiszczenia świadczeń z tytułu opłat na rzecz spółdzielni uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy spółdzielni.
16. Od nie wpłaconych w terminie należności spółdzielnia ma prawo naliczać i pobierać odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia.
17. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności obciążających spółdzielnię z opłat za używanie lokalu. Nie może także uzależniać terminowego uiszczania opłat za używanie lokalu od wykonania wobec niego przez spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań, ani samowolnie obniżać wysokości opłat za używanie lokalu.
18. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, zobowiązana jest złożyć, w terminie do 30 listopada każdego roku, oświadczenie o liczbie osób zamieszkałych w tym lokalu i informować niezwłocznie o zmianach tej liczby w ciągu roku. Zmianę liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia.

*W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie dostarczy w/w informacji, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się dwukrotność liczby osób przewidzianych do zasiedlenia określonej wielkości mieszkań zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków, trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (załącznik nr 2).*

Jeżeli w lokalu nikt nie zamieszkuje, to opłaty zależne od liczby zamieszkałych osób liczy się przyjmując, że w lokalu zamieszkuje jedna osoba.

19. W szczególnych przypadkach (np. pobyt w placówce leczniczej), Zarząd spółdzielni może podjąć decyzję o zmniejszeniu opłat w części zależnej od liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zwolnienie to nie może być jednak za okres dłuższy niż 3 miesiące wstecz od zawiadomienia o ustaniu przyczyny nieobecności. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd. Do wniosku użytkownik powinien dołączyć:
  - a) potwierdzenie wymeldowania na pobyt czasowy lub,
  - b) zaświadczenie potwierdzające pobyt poza miejscem zamieszkania lub,
  - c) inne dokumenty potwierdzające nieobecność w mieszkaniu wskazanej osoby bądź oświadczenie użytkownika.

#### **Rozdział IV**

#### **Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałych kosztów ponoszonych przez spółdzielnię**

1. Przyjęte w regulaminie zasady ustalania i rozliczania kosztów są obowiązujące dla wszystkich nieruchomości, bez względu na to, kto jest ich użytkownikiem.
2. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków i właścicieli oraz najemców odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Zarząd po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą planu remontów na dany rok.
3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.
4. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tych stawek określa Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.

**Rozdział V**  
**Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do regulaminu wprowadza się w formie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali z dnia 01.10.2008 r.
3. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą spółdzielni w dniu 01.09.2009 r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

SEKRETARZ RN:

PRZEWODNICZĄCY RN:

.....

.....

## Załącznik 1

### Zasady obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej mieszkań wg PN-70/B-02365

Lp.	Przedmiot i sposób obmiaru	Według PN-70/B-02365
1.	Obmiar pomieszczenia wykonuje się na poziomie	1,00 m nad podłogą
2.	Obmiar pomieszczenia wykonuje się w świetle ścian ograniczających	W stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin wykonywanych na miejscu *
3.	Wnęki w ścianach o powierzchni do 0,1 m <sup>2</sup>	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
4.	Wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m <sup>2</sup>	Dolicza się do powierzchni pomieszczenia
5.	Przejścia w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych)	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
6.	Pilastry i inne występy ściennie o powierzchni do 0,1 m <sup>2</sup>	Nie potrąca się z powierzchni pomieszczenia
7.	Pilastry i inne występy ściennie o powierzchni powyżej 0,1 m <sup>2</sup>	Potrąca się z powierzchni pomieszczenia i dolicza do powierzchni konstrukcji
8.	Dokładność pomiarów i obliczeń: – pomiaru liniowego – obliczenia powierzchni	– do 0,01 m – do 0,10 m <sup>2</sup>

\* Przy obmiarze pomieszczenia z natury w stanie wykończonym powiększa się jego wymiary przez dodanie grubości tynku wewnętrznego – 2 cm.

Lp	Zalicza się do powierzchni pomieszczenia	Według PN-70/B-02365
1.	Powierzchnia o jednakowej wysokości	W 100 %
2.	Część pomieszczenia o wysokości wyższej od poziomu danej kondygnacji	Nie wyodrębnia się z powierzchni całego pomieszczenia
3.	Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem	o wysokości powyżej 2,20 m - liczy się w 100%, o wysokości od 1,40 m do 2,20 m - liczy się w 50%, poniżej 1,40 m - nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia
4.	Powierzchnie zewnętrzne <b>nie zamknięte</b> ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia	Nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia (ani mieszkania lub lokalu użytkowego)

## Załącznik 2

### Minimalna liczba osób w gospodarstwie domowym zamieszkująca w mieszkaniach o określonych powierzchniach użytkowych

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań
1	2
1	25 m <sup>2</sup>
2	32 m <sup>2</sup>
3	44 m <sup>2</sup>
4	52 m <sup>2</sup>
5	63 m <sup>2</sup>
6 i więcej	69 m <sup>2</sup>