

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

Na podstawie Statutu Spółdzielni, w związku z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszym Regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat związanych z eksploatacją lokali ponoszonych przez członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) użytkownikowi lokalu - rozumie się przez to członka spółdzielni, osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członka spółdzielni będącego właścicielem lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni oraz najemcę lokalu,
 - 2) nieruchomości - rozumienie się przez to nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem lub zespołem budynków stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej

§ 2

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 3

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 4

Najemcy lokali wnoszą opłaty za użytkowanie lokali oraz za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie najmu.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności 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 nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)

§ 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - jedna osoba zamieszkała w lokalu,
 - lokal,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - wskazanie urządzenia pomiarowego,
 - inne jednostki.

2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat gdzie jednostką jest „m²” stosuje się następujące zasady.

2.1. 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 tj.:

- pokoje,
- kuchnia,
- przedpokoje,
- łazienki,
- ubikacje,
- powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane itp.

2.1. 2. 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 wlicza się 50% powierzchni pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%,
- strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy.

2.2. Do powierzchni lokalu o innym przeznaczeniu wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych tj.:

- kuchnie,
- przedpokoje, korytarze,
- łazienki,
- toalety,
- zamknięte pomieszczenia składowe,
- garaże,
- piwnice,
- powierzchnie zajęte przez meble wbudowane,
- powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu i.t.p.

2.2.1. Do powierzchni lokalu o innym przeznaczeniu nie wlicza się:

- strychów, antresol, balkonów, loggi i pawlaczy,
- powierzchni pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali jak: wspólny korytarz i wspólne urządzenia sanitarne - dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni ich lokali.

2.2.2. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji w świetle wyprawionych ścian. Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

§ 7

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni.

2. Podstawą określenia liczby osób w lokalu jest oświadczenie właściciela lub użytkownika lokalu. Właściciel lub użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego nie później 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.
3. 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 oparciu o normatywne zużycie wody w lokalu. Ustalona w ten sposób liczba osób jest podstawą korekty wysokości opłat zależnych od liczby osób w lokalu.

§ 8

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)

§ 9

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji podstawowej,
- b) koszty wywozu nieczystości,
- c) odpisy i zaliczki na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- d) koszty konserwacji domofonów,
- e) koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków,
- f) podatek od nieruchomości,
- g) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

§ 10

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
 - 1) usługi utrzymania czystości wraz z materiałami,
 - 2) konserwację bieżącą,
 - 3) Koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenu,
 - 4) ubezpieczenie zasobów,
 - 5) koszty ogólne Spółdzielni,
 - 6) inne koszty,
 - 7) nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych.
2. Koszty wywozu odpadów komunalnych obejmują:
 - 1) koszty wywozu nieczystości,
 - 2) koszty wywozu pozostałych nieczystości (np. liście, trawa oraz inne odpady),
 - 3) inne koszty (np. gabaryty).
- 2.1. Kosztami wywozu odpadów komunalnych obciąża się:
 - 1) lokale mieszkalne,
 - 2) lokale o innym przeznaczeniu,
 - 3) garaże.

- 2.1.1. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu dokonuje się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych i pracujących w tych lokalach, z zastrzeżeniem pkt 2.1.2. i 2.1.3.
 - 2.1.2. W związku z ponoszonymi przez Spółdzielnię stałymi kosztami wywozu nieczystości w przypadku lokali mieszkalnych niezamieszkałych i lokali o innym przeznaczeniu zamkniętych wprowadza się opłatę stałą wynoszącą:
 - a) lokale mieszkalne niezamieszkałe- 50% opłaty jak za jedną osobę,
 - b) lokale o innym przeznaczeniu zamknięte – 50% jak za jedną osobę pracującą.
 - 2.1.3. Garaże obciążane są miesięczną opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszoną przez Spółdzielnię do Gminy za jeden garaż tj. 80 l na każde 8 garaży. Opłata miesięczna jest naliczana zgodnie z § 6 ust. 8 pkt 3 lit. j) Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin.
 - 2.1.4. Lokale gastronomiczne obciążane są dodatkową miesięczną opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszoną przez Spółdzielnię do Gminy za jedno miejsce konsumpcyjne tj. 10 l na każde miejsce konsumpcyjne. Opłata miesięczna jest naliczana zgodnie z § 6 ust. 8 pkt 3 lit. c) Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin.
3. Podstawą rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków są wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierzy). Przyjmuje się, że ilość ścieków odprowadzanych do kanalizacji jest równa sumie zużycia wody.
 - a) W opomiarowanych lokalach mieszkalnych i lokalach o innym przeznaczeniu podstawę naliczenia opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków stanowią odczyty wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.
 - 3.1.1. Za lokal wyposażony w wodomierze uważa się lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu lub inne pomieszczenie, w których zamontowane są wodomierze posiadające legalizację Głównego Urzędu Miar.
 - 3.1.2. Wodomierze podlegają legalizacji co 5 lat. Koszty nabycia, montażu, legalizacji wodomierzy z nakładką radiową oraz ich odczytu ponoszą użytkownicy lokalu.
 - 3.1.3. Wskazania wodomierzy odczytywane są zdalnie przez firmę zewnętrzną.
 - 3.1.4. W przypadku nie wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu na instalację w jego lokalu wodomierzy z odczytem zdalnym, odczytu wskazań wodomierzy dokonuje użytkownik lokalu lub przedstawiciel Spółdzielni.
 - b) Użytkownicy lokali posiadający indywidualne wodomierze uiszczają opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków zaliczkowo według prognozy zużycia wody ustalonego na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 - c) Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków według rzeczywistego zużycia dokonuje się w okresach rozliczeniowych nie dłuższych jak półrocznych oraz w przypadku zmiany ceny 1 m³ wody. Ostatecznym okresem rozliczeniowym jest stan zużycia wody na dzień 31 grudnia danego roku.
 - d) Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie zaliczek regulowana jest w następujący sposób:
 - 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty eksploatacyjnej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
 - 2) nadpłatę zalicza się z zastrzeżeniem pkt 3) na poczet najbliższych opłat

- eksploatacyjnych za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu może być dokonany jej zwrot,
- 3) w przypadku użytkowników lokalu zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia.
- 3.5. W okresie rozliczeniowym suma zużytej wody według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach winna być równa zużyciu wody wynikającemu z odczytu wodomierza głównego.
 - 3.6. Powstały niedobór w bilansie zużycia wody wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody a sumą wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczany jest w skali poszczególnych nieruchomości w przeliczeniu na 1 metr kwadratowy powierzchni lokali w ramach kosztów eksploatacji podstawowej, o której mowa w ust. 1, po uwzględnieniu zużycia wody do celów gospodarczych.
 - 3.7. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępnienia lokali w celu okresowych odczytów wodomierzy. Obowiązani są również do niezwłocznego zgłaszania do administracji Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w działaniu wodomierzy.
 - 3.8. W przypadku nie udostępnienia wodomierzy w lokalu celem dokonania odczytu zużycia wody, niepodania jego odczytu, stwierdzenia przez Spółdzielnię braku legalizacji wodomierza, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w systemie ryczałtowym. Opłata ryczałtowa ustalana jest przez Zarząd:
 - a) dla lokali mieszkalnych według wzoru:

$$R = 0,5 \text{ m}^3 * \text{ilość m}^2 \text{ powierzchni lokalu} * \text{ilość miesięcy} * \text{cena zakupu 1 m}^3 \text{ wody (zł)},$$
 - b) dla lokali o innym przeznaczeniu na podstawie średniego zużycia wody wyliczonego w poprzednim okresie rozliczeniowym dla danego rodzaju działalności. W przypadku zmiany w okresie rozliczeniowym rodzaju działalności opłata ustalana jest według przeciętnej normy zużycia wody dla danego odbiorcy określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
 - 3.9. Zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalane są na podstawie obowiązujących cen - w zł/m³.
 - 3.10. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zaliczek na wodę i odprowadzanie ścieków w terminie jednego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych obejmują:
 - 1) odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
 - 2) odpis na fundusz remontowy od lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) odpis na fundusz remontowy od garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
 - 4) inne koszty.
 5. Podatek od nieruchomości.
 - 6.. Inne koszty.

§ 11

1. Podstawę do ustalenia opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą na dany rok.

§ 12

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali pokrywają koszty określone w § 10 niniejszego Regulaminu.
2. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty określone w § 10 niniejszego Regulaminu z wyłączeniem podatku od nieruchomości (ust.5).
3. Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

IV. Postanowienia końcowe

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem rozpatrywane będą indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 7./2025 w dniu 28.10.2025 r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 7/2005 w dniu 17.05.2005 r.

Radca Prawny
Aleksandra Jurgiel
(S-438)

Uchwała nr 7/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Panorama” w Szczecinie
z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie: nowelizacji „Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali”

Działając na podstawie § 41 ust. 1 pkt. 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Panorama” Rada Nadzorcza:

1. Zatwierdza do stosowania „Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali”.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 7/2005 z dnia 17.05.2005 r.

Za przyjęciem Uchwały głosowało: ...5... członków Rady.

Przeciw Uchwale głosowało: ...0... członków Rady.

Uchwałę przyjęto/nie przyjęto: ...5... głosami.

Na ...5... uprawnionych członków Rady na posiedzeniu obecnych było ...5... członków Rady.


Otrzymują:

1. Zarząd S.M. Panorama
2. a/a

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. Panorama


Małgorzata Perłga

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. Panorama


Waldemar Paździach