

REGULAMIN

szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię oraz ustalania i wnoszenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie

(tekst jednolity)

obowiązujący od dnia 01 stycznia 2023 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Przedmiotem Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię oraz ustalania i wnoszenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie zwanego dalej "Regulaminem" jest określenie zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów oraz zasad ustalania opłat i terminów ich zapłaty za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie.
2. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i niemieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez S.M. „Wspólny Dom” w Szczecinie, niezależnie od tytułu prawnego do ich użytkowania.

§ 2

Niniejszy Regulamin zostaje wydany na podstawie:

- Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (Dz.U. Nr 188 poz.1848 z 2003r. z późn.zm.),
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz.U. Nr 119 poz.1116 z 2003r. z późn.zm.),
- ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 1994 r., Nr 121, poz. 591; t. jedn. Dz. U. z 2009 r., Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie z dnia 04.06.2012r.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię obejmują ogół kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie tych zasobów.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania (zależne i niezależne od Spółdzielni) dzieli się 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 - koszty te przypisuje się do danej nieruchomości za pomocą kluczy podziału określonych w niniejszym Regulaminie.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 4

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania zasobów, o których mowa w § 3 składają się koszty:
 - a) zależne od Spółdzielni, tj.:
 - zarządzania Spółdzielnią,
 - administrowania Osiedlem,
 - utrzymania czystości,
 - pielęgnacji zieleni,
 - remontów,
 - konserwacji technicznej,
 - pogotowia lokatorskiego,
 - eksploatacji hydroforni,
 - transportu,
 - dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji,
 - ubezpieczenia,
 - eksploatacji dźwigów,
 - eksploatacji domofonów,
 - eksploatacji instalacji sieci RTV,
 - eksploatacji węzłów cieplnych i kotłowni gazowych.
 - b) niezależne od Spółdzielni tj.:
 - energii elektrycznej,

- podatków od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste gruntu,
- zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- gazu,
- centralnego ogrzewania,
- ciepłej wody,
- wywozu odpadów komunalnych i wielkogabarytowych.

2. Koszty o których mowa w ust. 1 rozliczane są z podziałem na koszty lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, Domów kultury i lokali lub gruntów oddanych przez Spółdzielnię w najem.

3. Koszty o których mowa w ust. 1 dzielone są w następujący sposób:

- koszty zarządzania Spółdzielnią dzielone są na:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe własnościowe,
 - lokale użytkowe oddane przez Spółdzielnię w najem,
 - garaże własnościowe,
 - garaże oddane przez Spółdzielnię w najem,

w takiej proporcji, w jakiej pozostają przychody z ww. źródeł w ogólnej kwocie przychodów Spółdzielni. Następnie koszty te dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do m²p.u. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży osiedla.

- koszty administrowania Osiedlem dzielone są na :
 - lokale mieszkalne,
 - garaże własnościowe,
 - pozostałą działalność gospodarczą, tj. lokale użytkowe własnościowe, lokale użytkowe i garaże oddane przez Spółdzielnię w najem

w takiej proporcji, w jakiej pozostają przychody z ww. źródeł w ogólnej kwocie przychodów Spółdzielni. Koszty administrowania Osiedlem przypadające na pozostałą działalność gospodarczą dzielone są na:

- lokale użytkowe własnościowe,
- lokale użytkowe oddane przez Spółdzielnię w najem,
- garaże oddane przez Spółdzielnię w najem

w takiej proporcji, w jakiej pozostają przychody z ww. źródeł w ogólnej kwocie przychodów Osiedla. Następnie koszty dzielone są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali i garaży Osiedla.

- koszty utrzymania czystości i pielęgnacji zieleni, rozlicza się proporcjonalnie do m²p.u. nieruchomości bądź związanych ze sobą terytorialnie zespołów nieruchomości wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- koszty remontów, konserwacji technicznej, pogotowia lokatorskiego, eksploatacji hydroforni, transportu, dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji, ubezpieczenia, eksploatacji węzłów cieplnych i kotłowni gazowych, rozlicza się proporcjonalnie do m²p.u. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży w danej nieruchomości.
- koszty wywozu odpadów komunalnych określone w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi złożonej przez Spółdzielnię rozliczane są:
 - dla poszczególnych lokali mieszkalnych – zgodnie z udziałem lokalu mieszkalnego w sumarycznym zużyciu wody w lokalach mieszkalnych w danej nieruchomości według wskazań wodomierzy indywidualnych w okresie przyjętym w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zabudowie wielorodzinnej,
 - dla lokali użytkowych - proporcjonalnie do zadeklarowanych przez użytkowników lokali ilości wytwarzanych odpadów,
 - dla garaży – jako wynik podziału kosztów przypadających na garaże przez całkowitą liczbę garaży.
- koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych do ewidencji Spółdzielni jako zamieszkałych w lokalach nieruchomości wyposażonej w dźwigi, z wyłączeniem użytkowników lokali na parterze oraz przy obciążeniu połową kosztów użytkowników lokali na pierwszym piętrze.
- koszty eksploatacji domofonów i eksploatacji instalacji RTV rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.
- koszty energii elektrycznej:
 - pobranej w budynkach – rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w każdej nieruchomości odrębnie, w oparciu o wskazania administracyjnych liczników energii elektrycznej,
 - pobranej na oświetlenie terenu – rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w danej nieruchomości bądź związanych ze sobą terytorialnie zespołach nieruchomości wymienionych w zał. nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- podatek od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu:
 - podatek od nieruchomości - rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do m²p.u. lokali, przy czym właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właścicielką dla

położenia nieruchomości gminą a ponadto współuczestniczy w pokrywaniu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu podatku od nieruchomości od budynków i gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.

- opłata za użytkowanie wieczyste gruntu – rozlicza się proporcjonalnie do m²p.u. gruntu w danej nieruchomości przy czym właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie a ponadto współuczestniczy w pokrywaniu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.
 - koszty rozliczania zimnej wody i odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 - koszty gazu rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych do ewidencji Spółdzielni w budynkach wyposażonych w instalację gazową, w oparciu o wskazania gazomierzy głównych budynku.
4. Wysokość kosztów z tytułu zarządzania przypadających na użytkowników domów jednorodzinnych ustala się przy przyjęciu 50% m²p.u. lokalu.

§ 5

1. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię przeprowadza się w okresach kwartalnych.
2. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z Regulaminem gospodarki finansowej. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (art. 6 ust. 1 ww. ustawy). Nadwyżka lub niedobór na eksploatacji są uwzględniane przy sporządzaniu kalkulacji wysokości stawek opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w roku następnym.

III. OPŁATY ZA EKSPLOATACJĘ I UTRZYMANIE LOKALI

§ 6

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, tarasów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń, w tym również pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, pokoje, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe i techniczne oraz garaże, komórki wewnętrzne i strychy. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu, jest powierzchnią użytkową tego lokalu.
4. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części w wysokości w świetle 2,20 m i powyżej należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości od 1,40 m do 2,20 m - w 50%, a o wysokości poniżej 1,40 m - pomija się całkowicie (wg Polskiej Normy „Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru” PN-70/B-02365). Pomiarów należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. w świetle murów wyprawionych.
5. Użytkownicy garaży nie wnoszą opłat za te elementy eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które nie dotyczą garaży (rozliczenia ubytków wody, badanie szczelności instalacji gazowych, remont klatek schodowych, dźwigów itp.).

§ 7

1. Wysokość stawek opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych wymienionych w § 4 ust.1 lit a) z wyjątkiem kosztów zarządzania, uchwała Zarząd odrębnie dla każdej nieruchomości. Wysokość stawek opłat z tytułu zarządzania jest uchwalana przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość stawek opłat niezależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych wymienionych w § 4 ust.1 lit. b) uchwała Zarząd.
3. Wysokość stawek opłat lub opłat z tytułu oddania w najem przez Spółdzielnię lokali użytkowych, terenów i garaży, uchwała Rada Nadzorcza.
4. Stawki z tytułu opłat na fundusz remontowy lokali mieszkalnych uchwała Rada Osiedla.
5. Wysokość opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych nie oddanych w najem oraz lokali o innym przeznaczeniu, uchwała Zarząd.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 8

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem wydania lokalu lub miejsca postojowego, a ustaje z dniem przekazania lokalu do Spółdzielni.

2. Osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź lokal wyodrębniony przejmuje na siebie obowiązek płatności opłat z tytułu użytkowania lokalu z datą nabycia spółdzielczego prawa do lokalu bądź jego własności, niezależnie od dnia powzięcia przez Spółdzielnię informacji o zmianie uprawnionego z tytułu nabytego prawa do lokalu.
3. Obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego spoczywa także na małżonku użytkownika oraz na osobach pełnoletnich stale z nim zamieszkujących z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, gdy spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności należy także do nich, niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni. Odpowiedzialność tych osób jest w takim wypadku solidarna. Solidarnie za opłaty odpowiadają także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Spadkobierca od chwili śmierci użytkownika lokalu obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy solidarnie do czasu, gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadło jednemu z nich.
5. Użytkownik lokalu powinien zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie liczby zamieszkujących osób. Zmiana taka uwzględniana jest w zakresie rozliczeń opłat uzależnionych od liczby osób zamieszkałych w lokalu, od następnego miesiąca po zgłoszeniu opłaty. Opłaty o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. W przypadku nie określenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, Spółdzielnia dokonaną wpłatę zaliczy w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego, a w następnej kolejności na pokrycie kosztów postępowania sądowego, egzekucyjnego i bieżącej opłaty.
6. Opłaty za używanie lokali są wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni. Za termin uiszczania świadczeń z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni lub dzień wpłaty tych środków do kasy Spółdzielni.
7. Opłaty za mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca - pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca - za pół miesiąca.
8. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.
9. Użytkownik lokalu nie jest uprawniony do potrącania we własnym zakresie swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z opłatami należnymi Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu ani samowolnego obniżania wysokości tych opłat.
10. W stosunku do osób zalegających z wpłatami z tytułu opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie, Spółdzielnia jest uprawniona do podjęcia działań windykacyjnych mających na celu

wyegzekwowanie całości zadłużenia. Koszty prowadzonego postępowania w całości obciążają dłużnika.

11. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane wnosić odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię a przypadającego na ten lokal. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego lub socjalnego, zobowiązana jest wnosić odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

V. ZASADY INFORMOWANIA UŻYTKOWNIKÓW O ZMIANIE OPŁAT

§ 9

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Powiadomienie wymaga formy pisemnej.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić o zmianie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, regulujących materię objętą tym Regulaminem.

§ 11

Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest Wykaz nieruchomości zarządzanych przez S.M. "Wspólny Dom" w Szczecinie stanowiący zał. nr 1.

* * *

Tekst jednolity uwzględnia nowelizacje wprowadzone n/w uchwałami Rady Nadzorczej:

1. nr 3 Rady Nadzorczej S.M. "Wspólny Dom" w Szczecinie z dnia 28.02.2013 r.
2. nr 15 Rady Nadzorczej S.M. "Wspólny Dom" w Szczecinie z dnia 12.05.2022 r.