

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali
mieszkalnych, użytkowych i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1

Niniejszy Regulamin opracowano na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity z dnia 21 marca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 558).

II. DEFINICJE

§ 2

1. **Dom wielorodzinny** - budynek o trzech lub więcej lokalach.
2. **Zespół garażowy wolnostojący** - budynek przeznaczony na czasowe przechowywanie samochodów osobowych.
3. **Lokal** - część budynku, dla której możliwe jest uzyskanie zaświadczenia o samodzielności a także część budynku, do której można usytuować oddzielne wejście z części wspólnej. Lokal może pełnić różnorakie funkcje, o ile nie są sprzeczne z innymi przepisami prawa lub zasadami współżycia społecznego i nie godzi w dobro innych właścicieli lokali. Lokale mogą pełnić między innymi funkcje:
 - mieszkalne
 - usługowe
 - postojowe.
4. **Część wspólna** - pozostała po wyłączeniu wewnątrz lokali część budynku i nieruchomości gruntowej wraz z infrastrukturą, dla której nie ustanowiono imiennych praw. Do części wspólnej zalicza się też te nieruchomości, których utrzymanie obciąża Spółdzielnię na podstawie innych przepisów prawnych.
5. **Właściciel lokalu** - osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do określonego lokalu. Tytułem prawnym w rozumieniu niniejszego regulaminu jest m.in.:
 - prawo odrębnej własności,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a najemcą.

6. **Wnętrze lokalu** – wszelkie zasoby, instalacje, odbiorniki i inne elementy wyposażenia lokalu (np. stolarka otworowa, meble wbudowane, okładziny ścienne, podłoga i posadzki, wyprawy ścienne wraz z malowaniem lub wykończone w inne sposoby i inne) pozostające poza drzwiami wejściowymi (wraz z drzwiami) do lokalu, do którego posiada imienne prawo do władania właściciel lokalu. Do wnętrza lokalu nie zalicza się:
 - instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów termoregulacyjnych,
 - instalacji elektrycznej na trasie do tablicy zabezpieczającej,
 - instalacji gazowej na trasie do zaworu odcinającego przed indywidualnym licznikiem poboru gazu,
 - instalacji wody zimnej – na trasie do pierwszego zaworu odcinającego przed wodomierzem,
 - instalacji wody ciepłej – na trasie do pierwszego zaworu odcinającego przed wodomierzem.
7. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Zachęta” z siedzibą w Szczecinie przy ul. Fieldorfa 16 A.
8. **Fundusz remontowy** – środki finansowe gromadzone przez właścicieli lokali z przeznaczeniem na pokrycie kosztów związanych z remontami zasobów Spółdzielni.
9. **Nieruchomość** – majątek trwały zgromadzony na działce budowlanej, dla której prowadzona jest odrębna Księga Wieczysta będącej we władaniu Spółdzielni.
10. **Zasoby Spółdzielni** – ogół nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni w danej miejscowości.
11. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia użytkowana wyłącznie przez właściciela lokalu, a obliczona na podstawie PN 1509838.
12. **Koszty gospodarki zasobami** – ogół kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie tych zasobów.
13. **Fizycznymi jednostkami kosztów GZM są:**
 - m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - osoby zamieszkałe w lokalu,
 - mieszkanie,
 - udział w nieruchomości wspólnej
 - urządzenia pomiarowe,
 - inne jednostki.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 3

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni jest ustalenie wysokości obciążeń lokali kosztami, na które składają się:

1. koszty eksploatacji zasobów,
2. koszty remontów,
3. koszty eksploatacji zbiorczych anten RTV,

4. koszty eksploatacji instalacji domofonowej,
5. koszty wind wewnętrznych,
6. koszty wywozu śmieci,
7. pozostałe koszty związane z gospodarką zasobami Spółdzielni.

§ 4

1. Koszty eksploatacji podstawowej:
 - 1) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników eksploatacji,
 - 2) bezosobowy fundusz płac,
 - 3) zużycie materiałów i transportu związane z eksploatacją zasobów (np. środki czystości, piasek do piaskownic, żarówki itp.),
 - 4) koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilenia urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji np. hydrofornia, wentylacja mechaniczna, bramy garażowe,
 - 5) zużycie wody i odprowadzenia ścieków,
 - 6) koszty wywozu nieczystości,
 - 7) podatek od nieruchomości,
 - 8) wieczyste użytkowanie,
 - 9) ubezpieczenia,
 - 10) odpis na fundusz remontowy,
 - 11) koszty własnej konserwacji,
 - 12) utrzymanie zieleni,
 - 13) przeglądy techniczne budynków,
 - 14) koszty konserwacji domofonów,
 - 15) koszty konserwacji anten RTV,
 - 16) usługi porządkowe – sprzątanie, dezynsekcja i deratyzacja,
 - 17) delegacje i przejazdy,
 - 18) koszty dozoru i monitorowania zasobów,
 - 19) koszty dźwigów,
 - 20) koszty ogólne,
 - 21) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 22) pozostałe usługi obce,
 - 23) inne koszty.
2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania, zużycia i podgrzania wody oraz odpisów na fundusz remontowy określone są w oddzielnych regulaminach.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ.

§ 5

1. Koszty eksploatacji podstawowej rozlicza się na wszystkie lokale użytkowane przez właścicieli lokali, na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem pomieszczeń ogólnego użytku należących do pomieszczeń wspólnych.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji podstawowej są średnioroczne koszty rozliczone na jednostki fizyczne określone w rozdz. II pkt 15, przy zróżnicowanych obciążeniach podatkiem od nieruchomości (niższa stawka dla lokali mieszkalnych i zrównanych z nimi, wyższe stawki dla lokali użytkowych).

3. Koszty eksploatacji podstawowej ewidencjonuje się wg miejsca ich powstawania.

§ 6

Średni koszt eksploatacji podstawowej jest korygowany dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności użytkowania. Wysokość korekty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 7

1. Odsetki otrzymane i zapłacone, pozostałe przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne, wynik ze sprzedaży majątku trwałego oraz zyski i straty nadzwyczajne, rozlicza się w ciężar lub na dobro Gospodarki Zasobami.
2. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 8

Zasady rozliczenia kosztów odpisów na fundusz remontowy na 1m² powierzchni użytkowej określa Regulamin funduszu na remonty.

§ 9

1. Koszty utrzymania dźwigów obciąża się odrębnie każdą nieruchomość wyposażoną w dźwigi osobowe.
2. Jednostką rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów osobowych są lokale w danym budynku niezależnie od jego położenia.

§ 10

1. Koszty utrzymania urządzeń domofonowych rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w tę instalację.
2. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

§ 11

1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych obejmują wyłącznie instalacje umożliwiające właścicielom lokali odbiór programów radia i telewizji publicznej. Usługi telewizji kablowej nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami.
2. Jednostką Rozliczenia kosztów zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych jest lokal.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.

§ 12

1. Podstawą do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest zmiana opłat.
3. Zmiana opłat w związku ze zmianą cen urzędowych i cen usług komunalnych, na które Spółdzielnia nie ma wpływu, nie wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 13

1. Właściciele lokali wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów gospodarki zasobami, odpisów na fundusz remontowy, kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, dźwigów osobowych, konserwacji domofonów i anten zbiorczych.
2. Najemcy lokali wnoszą opłaty wg umów najmu.
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą opłaty ponoszone przez Spółdzielnię związane z danym lokalem.
4. Spółdzielnia pobiera od firm reklamowych opłatę za zainstalowanie reklam. Opłata za reklamę jest negocjowana z Zarządem Spółdzielni. Wysokość opłaty i warunki zainstalowania reklamy określa umowa.

§ 14

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia postawienia członkowi do dyspozycji przeznaczonego dla niego lokalu.
3. Opłaty za lokal zwolniony do 15-tego dnia miesiąca wnoszone są za okres połowy miesiąca, a zwolnione od 16-tego dnia miesiąca za okres całego miesiąca.
4. Od nieuiszczonych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie za cały okres opóźnienia w odniesieniu do każdej opłaty niewniesionej w terminie.
5. Jeżeli właściciel odda do dyspozycji Spółdzielni lokal wymagający remontu a wykonanie remontu pozostało zlecone Spółdzielni, obciążenie opłatami nie może przekroczyć wymiaru za 30 dni.
6. Za termin uiszczenia świadczeń z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy (konto) Spółdzielni.

§ 15

Właściciel lokalu nie może potrącać żadnych swoich wierzytelności z wierzytelnościami Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu. Nie może również uzasadniać nieterminowego uiszczania ww. opłat od wykonania wobec niego przez Spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań.

§ 16

O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić właścicieli lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 17

W sprawach wynajmowania lokali od Spółdzielni wzajemne prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy reguluje umowa najmu.

§ 18

Obowiązki Spółdzielni:

1. W ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytych stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość z ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
3. Szczegółowe zasady obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali określa odrębny Regulamin.

§ 19

1. Uchyla się Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie, zatwierdzony uchwałą 12/06/2007 z 15 czerwca 2007 r.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 05/04/2026 z dnia 24 kwietnia 2026r.
3. Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

UCHWAŁA
Nr 05/04/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
„ZACHĘTA” w Szczecinie
z dnia 24 kwietnia 2026 r.

w sprawie:

*zmiany regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za
użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie.*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachęta” w oparciu o § 40 ust 1 pkt 13 Statutu
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej Zachęta postanawia

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZACHĘTA”
w Szczecinie postanawia zmienić aktualnie obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów
gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych
i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA”
w Szczecinie (uchwalony w dniu 15.06.2007 i stanowiący załącznik do Uchwały Rady
Nadzorczej 12/06/2007) poprzez jego uchylenie i uchwalenie nowej treści Regulaminu,
w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

Za przyjęciem uchwały głosowało 5 członków
Przeciw uchwale głosowało 0 członków
Wstrzymało się 0 członków

Załącznik:

- regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali
mieszkalnych, użytkowych i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
„Zachęta” w Szczecinie.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Danuta Kamiennik
Danuta Kamiennik

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Dariusz Górski
Dariusz Górski