

**REGULAMIN**  
**ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI**  
**SPÓŁDZIELCZYMI I ZASOBAMI ZARZĄDZANYMI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ**  
**ORAZ USTALANIA I WNOSZENIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STUDENT”**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.),
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1208 ze zm.),
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz 172 ze zm.),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „STUDENT” w Szczecinie.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszego Regulaminu jest ustalenie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „STUDENT”, a także określenie zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „STUDENT” w Szczecinie.
2. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i niemieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez SM „STUDENT” w Szczecinie, niezależnie od tytułu prawnego do ich użytkowania.

**§ 2**

1. Zasobami Spółdzielni w rozumieniu Regulaminu są:
  - a) zasoby lokali mieszkalnych objęte spółdzielczym prawem do lokalu, prawem odrębnej własności oraz lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego,

- b) zasoby lokali użytkowych objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
- c) zasoby garaży objęte spółdzielczym własnościowym prawem do garażu, prawem odrębnej własności garażu, oraz garażem bez tytułu prawnego,
- d) garaże wielostanowiskowe objęte prawem do miejsc postojowych,
- e) zasoby zaliczane do nieruchomości wspólnych,
- f) budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową,
- g) inne mienie Spółdzielni.

### § 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię obejmują ogół kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie tych zasobów.
2. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzi:
  - a) Koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
  - b) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - c) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
  - d) Koszty eksploatacji i utrzymania siedziby zarządu oraz administracji osiedlowych.
3. Koszty gospodarki zasobami są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
4. 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 nie pozostające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością-koszty te przypisuje się do danej nieruchomości za pomocą kluczy podziału określonych w niniejszym Regulaminie.



### III. 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
    - konserwacji i napraw bieżących
    - pielęgnacji zieleni
    - utrzymania czystości
    - eksploatacji domofonów
    - eksploatacji sieci RTV
    - remontów
    - zamówienia wykonania ekspertyz, dokumentacji
    - ubezpieczenia mienia
    - przeglądów
    - dezynsekcji, dezynfekcji, deratyzacji
    - pozostałe: koszty bankowe, pocztowe, sądowe, itp.
  - b) niezależne od Spółdzielni, tj.:
    - energii elektrycznej,
    - zimnej wody i odprowadzania ścieków,
    - gazu,
    - centralnego ogrzewania,
    - ciepłej wody,
    - wywozu odpadów komunalnych,
    - podatków od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste gruntu oraz opłata przekształceniowa.
2. Koszty o których mowa w ust. 1 rozliczane są z podziałem na koszty:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) lokali użytkowych,
  - c) garaży
3. Koszty o których mowa w ust. 1 dzielone są w następujący sposób:
  - a) koszty zarządzania Spółdzielnią dzielone są na:



- lokale mieszkalne
- lokale użytkowe
- garaże

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 m<sup>2</sup> p.u. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.

- b) koszty konserwacji i napraw bieżących rozlicza się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży w danej nieruchomości,
- c) koszty utrzymania czystości i pielęgnacji zieleni rozlicza się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u. nieruchomości lub związanych ze sobą terytorialnie zespołów nieruchomości,
- d) koszty oświetlenia klatek schodowych oraz koszty energii elektrycznej wspólnego użytku (np. oświetlenie terenu) rozlicza się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży w danej nieruchomości. Wysokość miesięcznej opłaty za energię elektryczną wspólnego użytku nalicza się od m<sup>2</sup> p.u. lokali (mieszkalnych, użytkowych) i garaży. Podstawą obciążenia jest kalkulacja kosztów energii elektrycznej z roku poprzedniego, chyba że bieżąca analiza kosztów bądź prognoz wykaże że wnoszone zaliczki nie pokryją aktualnie ponoszonych kosztów.
- e) 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. Okres rozliczeniowy kosztów zużycia gazu wynosi 3 miesiące. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikiem w terminie do dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W przypadku lokalu mieszkalnego, w którym nie zgłoszono osób do zamieszkania – wysokość miesięcznej opłaty ustala się jak od jednej osoby.
- f) koszty eksploatacji domofonów rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości posiadających instalację domofonową,
- g) koszty eksploatacji instalacji RTV rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali korzystających z sygnału, zgłoszonych do ewidencji Spółdzielni,
- h) podatek od nieruchomości rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u. lokali, przy czym właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwą 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,

- i) opłata za użytkowanie wieczyste gruntu rozlicza się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u. lokali, przy czym właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się indywidualnie z właściwą dla położenia nieruchomości gminą a ponadto współuczestniczy w pokrywaniu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię od budynków i gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
- j) koszty rozliczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania, ciepłej wody i wywozu nieczystości określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 5

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię przeprowadza się w okresach rocznych. Rozliczanie kosztów w zakresie zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, zużycia ciepłej wody użytkowej oraz gazu 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, 1<sup>1</sup>, 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).
3. 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 użytkowania.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, tarasów, logii, antresol, wspólnych pralni, suszarni, strychów i piwnic.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego 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. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
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 PN-70/B-02365 „Powierzchnie budynków – Podział, określenia i zasady obmiaru”).

#### § 7

1. Wysokość stawek opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych wymienionych w § 4 ust. 1 lit. a, z wyjątkiem kosztów zarządzania, uchwała Zarząd a Rada Nadzorcza zatwierdza na wniosek Zarządu odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Wysokość stawek opłat niezależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych wymienionych w § 4 ust. 1 lit. b uchwała Zarząd a Rada Nadzorcza zatwierdza.
3. Wysokość stawek opłat lub opłat z tytułu oddania w najem przez Spółdzielnię lokali użytkowych, terenów i garaży, miejsc postojowych uchwała Zarząd.
4. Stawki z tytułu opłat na fundusz remontowy uchwała Zarząd a Rada Nadzorcza zatwierdza.

### III OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

#### § 8

1. Obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określony jest w art. 4 ust. 1,1<sup>1</sup>;2,4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obowiązek powstaje z dniem wydania do użytkowania lokalu

mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, 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 oraz niezależnie od daty wydania lokalu w posiadanie nowego nabywcy.
3. Za opłaty z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a 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 spadku przypadło jednemu z nich.
5. Obowiązek wnoszenia opłat obejmuje także najemców lokali mieszkalnych i osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
6. Użytkownik lokalu obowiązany jest zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o każdej zmianie liczby zamieszkujących osób. Zmiana taka uwzględniana jest w zakresie rozliczeń opłat uzależnionych od liczby osób zamieszkujących w lokalu.
7. W przypadku, gdy ze złożonego oświadczenia przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu wynika, że brak jest osób zamieszkałych, a liczniki wodomierzy w tym lokalu będą wskazywały zużycie wówczas naliczane będą opłaty wg następującej zasady:
  - dla lokalu o powierzchni od 32,1 m<sup>2</sup> do 45 m<sup>2</sup>, jak dla 4 osób,
  - dla lokalu o powierzchni od 45,1 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup>, jak dla 6 osób,
  - dla lokalu o powierzchni powyżej 60,1 m<sup>2</sup>, jak dla 7 osób.

Na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu Zarząd może zwolnić tę osobę w całości lub w części od opłat dla których jednostką rozliczeniową jest osoba zamieszkała w lokalu.

8. Opłaty określone w ust. 1 zgodnie z postanowieniami § 78 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej STUDENT winny być wnoszone co miesiąc z góry do 15- go dnia miesiąca.
9. Opłaty za używanie lokali są wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni. Za termin uiszczenia opłat uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni lub dzień wpłaty tych środków do kasy Spółdzielni.
10. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.
11. W stosunku do osób zalegających z wpłatami z tytułu opłat, o których mowa w niniejszym Regulaminie, Spółdzielnia jest uprawniona do podjęcia działań windykacyjnych mających na celu wyegzekwowanie całości zadłużenia. Koszty prowadzonego postępowania w całości obciążają dłużnika.
12. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane wносить odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogła by otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię a przypadających na ten lokal. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.

## **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 wraz z uzasadnieniem.





2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali o zmianie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, jednak 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. 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.

## **VI. PRZYCHODY I POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**

### **§ 10**

1. Przychodami z części wspólnej nieruchomości są przychody uzyskane przez Spółdzielnię w szczególności z tytułu:
  - wynajmu pomieszczeń wspólnych ( suszarnie, pralnie, strychy, piwnice, korytarze itp.)
  - najmu gruntu ( dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości)
  - najem powierzchni na elementach wspólnych budynku (szyldy , reklamy, tablice, maszty antenowe, klimatyzatorów, itp.)
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej pomniejszone o koszty służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
3. Rozliczenie pożytków netto (pomniejszone o podatek dochodowy od osób prawnych) jest przychodem dla danej nieruchomości.
4. Pożytki i inne dochody z części wspólnych nieruchomości Spółdzielni ewidencjonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości, w której one występują. Rozliczenie ich następuje po zakończeniu roku obrachunkowego.



\

**§ 11**

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

**§ 12**

Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą nr 5 /01/2025r. z dnia 14.01.2025 r. Rady Nadzorczej.

**§ 13**

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „STUDENT” z dnia 17.11.2022 r.

Sekretarz

Rady Nadzorczej

  
Sylwia Łaszczyńska

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

  
Piotr Niedzielski