

REGULAMIN

Gospodarowania zasobami lokalowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka”, rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za używanie lokali

I. Postanowienia ogólne.

1. Postanowienia wstępne: podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią: Prawo Spółdzielcze – Ustawa z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. z 2003 roku, nr 119 poz. 1116, z późn. zm.) Statut Spółdzielni uchwalony w dniu 26.06.2009r. na Walnym Zgromadzeniu i wpisany do rejestru Spółdzielni w Sądzie Rejonowym w Poznaniu.
2. Koszty gospodarki zasobami obejmują wydatki ponoszone przez spółdzielnię w związku z:
 - 1) eksploatacją zasobów – są to wydatki w szczególności na:
 - utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, energię elektryczną do napędu urządzeń technicznych i oświetlenia nieruchomości, wodę na potrzeby administracji, ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomościami, utrzymanie personelu i lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości, konserwację terenów zielonych oraz koszty bieżących napraw i konserwacji, przeglądy, deratyzację oraz inne wydatki dotyczące korzystania z nieruchomości,
 - 2) odpisami na fundusz remontowy,
 - 3) dostawą wody i odprowadzaniem ścieków,
 - 4) wywozem nieczystości stałych,
 - 5) podatkiem od nieruchomości, podatkiem gruntowym oraz opłatą za wieczyste użytkowanie gruntów,

- 6) kosztem dostawy ciepła na potrzeby c. o. i podgrzania wody,
- 7) utrzymaniem dźwigów,
- 8) utrzymaniem instalacji RTV,
- 9) utrzymaniem domofonów,
- 10) ochroną porządku i stanu bezpieczeństwa.

3. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali:

- 1) stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy w odniesieniu do eksploatowanych zasobów ustala się na podstawie „Rocznego planu rzeczowo – finansowego” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą oraz rozliczenia rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w poprzednim okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu prognozy inflacji, ewentualnych zapowiedzi zmian cen i innych okoliczności mogących mieć wpływ na poziom kosztów,
 - 2) koszty zmienne (wym. w pkt. 2 ppkt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oraz 10) w przypadku eksploatowanych zasobów ustala się na podstawie rozliczenia rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w poprzednim okresie rozliczeniowym, prognozy zużycia w danym lokalu przy uwzględnieniu prognozy inflacji, ewentualnych zapowiedzi zmiany cen i innych okoliczności mogących mieć wpływ na poziom kosztów. W przypadku nowych lokalizacji stawki te ustala się w wysokości średniej stawki na podobnych lokalizacjach.
 - 3) stawki określone w pkt. 3 ppkt. 1 zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego rocznego planu rzeczowo – finansowego,
 - 4) stawki określone w pkt. 3 ppkt. 2 zatwierdza Zarząd Spółdzielni na wniosek Głównego Księgowego.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalenie opłat przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
5. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, może być dokonywana korekta planu rzeczowo – finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

6. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie bilansu kosztów gospodarki zasobami lokalowymi. Wynik ten zmniejsza lub zwiększa kwotę do rozliczenia z lat poprzednich na poszczególnych lokalizacjach.

II. Rozliczanie kosztów eksploatacji oraz ustalanie wysokości stawek opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy.

1. Koszty eksploatacji i remontów zasobów są ewidencjonowane i odrębnie rozliczane dla każdego budynku z podziałem na:
 - 1) lokale mieszkalne,
 - 2) lokale użytkowe,
 - 3) garaże,
 - 4) miejsca postojowe,
 - 5) pomieszczenia gospodarcze.
2. Koszty eksploatacji i remontów zasobów lokalowych są rozliczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych.
3. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia obliczona zgodnie z PN 70 B – 02365 (wielkość ta podawana jest w przydziale lokalu).
4. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wyniki pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustaleniu powierzchni nie wlicza się wnek o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
5. Koszty eksploatacji i remontów rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, lokale mieszkalne i użytkowe, miejsca postojowe i garaże wynajmowane przez Spółdzielnię oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.

6. Podstawą obliczania kosztów eksploatacji przypadających na dany lokal, miejsce postojowe lub garaż jest:
- 1) średni koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej lokali, miejsc postojowych i garaży,
 - 2) faktyczna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych,
 - 3) faktyczna powierzchnia lokali o innym przeznaczeniu (np. komórki lokatorskie, itp.) pomniejszona współczynnikiem „0,5”,
 - 4) faktyczna powierzchnia użytkowa lokali usługowych położonych w piwnicach i oficynach, powiększona współczynnikiem przeliczeniowym „1,25”,
 - 5) faktyczna powierzchnia użytkowa pozostałych lokali usługowych powiększona współczynnikiem „2”,
 - 6) faktyczna powierzchnia użytkowa miejsc postojowych i garaży,
 - 7) łączna ilość miejsc postojowych i garaży.
7. Średni roczny koszt eksploatacji 1,0 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem odpisów na fundusz remontowy) ustala się poprzez podzielenie sumy kosztów (finansowanych z opłat eksploatacyjnych) przez łączną powierzchnię użytkową, o której mowa w pkt. 6 ppkt. 2 - 6 wylicza się go wg następującego wzoru:

$$\acute{S}KE = KE : [PUM + PUG + (PUL1 \times 1,25) + (PUL2 \times 2)]$$

gdzie:

ŚKE – oznacza średni koszt eksploatacji,

KE – oznacza sumę kosztów (zgodnie z rozdz. I pkt. 2 ppkt. 1 niniejszego Regulaminu),

PUM – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań,

PUG – oznacza powierzchnię użytkową garaży i miejsc postojowych,

PUL1 – oznacza powierzchnię użytkową lokali użytkowych w piwnicach i oficynach,

PUL2 – oznacza powierzchnię użytkową pozostałych lokali użytkowych.

8. Średni koszt eksploatacji wyliczony wg pkt. 7 stanowi podstawę:

- 1) obliczenia tych kosztów przypadających na lokal mieszkalny wg jego faktycznej powierzchni użytkowej,
- 2) obliczenia tych kosztów przypadających na dany lokal użytkowy wg jego faktycznej powierzchni użytkowej, powiększonej o właściwy dla lokalu współczynnik przeliczeniowy,
- 3) obliczenia tych kosztów przypadających na miejsce postojowe we wspólnym garażu wg wzoru:

$$\text{OPG} = [\text{KŚ} + \text{KEG}] \times \text{P. už.} : \text{IG},$$

gdzie:

OPG – oznacza stawkę opłaty eksploatacyjnej dla garaży i miejsc postojowych,

KŚ – oznacza średni koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej wyliczony zgodnie z pkt. 7,

KEG – oznacza koszty dotyczące tylko garaży,

P. už. – oznacza powierzchnię użytkową miejsc postojowych i garaży,

IG – oznacza ilość miejsc postojowych.

Stawki opłaty eksploatacyjnej dla miejsc postojowych ustalane są w równej wysokości dla wszystkich stanowisk na danej lokalizacji bez względu na powierzchnię poszczególnych stanowisk postojowych.

- 4) obliczenia tych kosztów przypadających na garaż indywidualny wolnostojący wg wzoru:

$$\text{OPG} = (\text{KŚ} \times \text{P. už.}) : \text{IG},$$

gdzie:

OPG – oznacza stawkę opłaty eksploatacyjnej dla garaży,

KŚ – oznacza średni koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej wyliczony zgodnie z pkt. 7,

P. už. – oznacza powierzchnię użytkową garaży,

IG – oznacza ilość garaży.

9. Stawki odpisów na fundusz remontowy zatwierdzone są przez Radę Nadzorczą na podstawie opartych o przewidywane w przyszłości potrzeby remontowe, wnioski Zarządu, przy czym stawki te ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości.
10. Wysokość odpisów remontowych przypadających na dany lokal, miejsce postojowe lub garaż oblicza się z uwzględnieniem indywidualnej dla danej lokalizacji stawki tego odpisu, w analogiczny sposób jak koszty eksploatacji.

III. Rozliczanie kosztów zużycia ciepła, dostawy wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci.

1. Rozliczanie kosztów zużycia ciepła dla ogrzewania budynków, lokali i podgrzania wody, a także kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków reguluje oddzielny Regulamin.
 2. Koszty wywozu śmieci są odrębnie naliczane i ewidencjonowane dla każdej lokalizacji z podziałem na:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale usługowe.
- 2 a. Koszty wywozu śmieci zarówno co do lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych rozliczane są zgodnie z zasadami i według stawek powszechnie obowiązujących na terenie Miasta Poznania ustalonych przez Związek Międzygminny „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej” na podstawie przepisów regulujących utrzymanie czystości i porządku w gminach, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.
- 2 b. W przypadku kiedy opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązująca na terenie Miasta Poznania uzależniona jest od liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość (lokal mieszkalny), a osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego / prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nie złoży Spółdzielni w wymaganym terminie pisemnej deklaracji o liczbie osób zamieszkujących w przysługującym jej lokalu koszty wywozu śmieci za przysługujący jej lokal mieszkalny będą rozliczane przez Spółdzielnię od powierzchni użytkowej tego lokalu, zgodnie z treścią postanowień pkt. III ppkt 3 - 6 Regulaminu.

- 2 c. W przypadku kiedy osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego /prawo odrębnej własności do lokalu użytkowego nie złoży Spółdzielni w wymaganym terminie pisemnej deklaracji o ilości odpadów komunalnych (liczbie pojemników) wytwarzanych w przysługującym jej lokalu koszty wywozu śmieci za przysługujący jej lokal użytkowych będą rozliczane przez Spółdzielnię od powierzchni użytkowej tego lokalu, zgodnie z treścią postanowień pkt. III ppkt 3 - 6 Regulaminu.
3. Koszty wywozu śmieci rozliczane są w zależności od powierzchni użytkowej zajmowanej przez lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
4. Podstawą obliczenia kosztów wywozu śmieci przypadających na dany lokal jest:
- faktyczna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych,
 - faktyczna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych powiększona współczynnikiem „2”, z zastrzeżeniem ppkt. c i d,
 - dla lokali użytkowych, które podpisały indywidualną umowę na wywóz śmieci, koszty obliczane będą, jak w przypadku lokali mieszkalnych,
 - dla lokali użytkowych o powierzchni większej niż 200 m² stosowana będzie opłata w wysokości jak dla lokali użytkowych o powierzchni 200 m².
5. Średni koszt wywozu śmieci przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się według następującego wzoru:

$$\dot{S}KW\dot{S} = KW\dot{S}/(PUM+PUL*2)$$

gdzie:

$\dot{S}KW\dot{S}$ – średni koszt wywozu śmieci przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej,

KW \dot{S} - koszty wywozu śmieci,

PUM – powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych,

PUL – powierzchnia użytkowa lokali użytkowych.

6. Średni koszt wywozu śmieci, przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej wyliczony w pkt. 5 stanowi podstawę do:

- a) obliczenia kosztów wywozu śmieci przypadający na lokal mieszkalny według jego faktycznej powierzchni użytkowej,
- b) obliczenia kosztów wywozu śmieci przypadających na lokal użytkowy według jego faktycznej powierzchni użytkowej, powiększonej o właściwy dla lokalu współczynnik przeliczeniowy.

IV. Rozliczenie kosztów przeglądów i konserwacji wind.

1. Koszty przeglądów i konserwacji wind ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w windę.
2. Koszty przeglądów i konserwacji wind w budynkach rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w danym budynku.
3. Wysokość opłaty związanej z przeglądami i konserwacją wind w budynkach na dany rok ustala się przy uwzględnieniu wydatków poniesionych na przeglądy i konserwację wind za poprzedni rok (obejmujący ostatnie 12 - miesięcy) mając na uwadze przewidywane zmiany w/w kosztów w danym roku.
4. Obliczenia wysokości opłaty za przegląd i konserwację wind na lokal mieszkalny dokonuje się według następującego wzoru:

$$\text{OPKW} = \text{KPKW} / \text{ILM}$$

gdzie:

OPKW – wysokość opłaty za przeglądy i konserwacje wind na lokal mieszkalny,

KPKW – koszty przeglądów i konserwacji wind,

ILM – ilość lokali mieszkalnych.

V. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów stacji RTV oraz urządzeń domofonowych.

1. W budynkach wyposażonych w instalację RTV oraz urządzenie domofonowe ich koszty eksploatacji i remontów są ewidencjonowane i rozliczane zgodnie z rozdz. II pkt. 1 ppkt. 1 i 2.
2. Koszty eksploatacji i remontów instalacji RTV rozlicza się na poszczególne budynki.
3. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do określonego urządzenia domofonowego w ramach budynku.

VI. Opłaty za używanie lokali.

1. Użytkownicy lokali wynajmujący lokale na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, wnoszą opłaty w wysokości określonej w tejże umowie.
2. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem przysługują odsetki za zwłokę – zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni.
3. Opłaty eksploatacyjne mogą być zróżnicowane między poszczególnymi osiedlami lub zespołami budynków, w zależności od kształtowania się kosztów eksploatacji.
4. Opłaty za eksploatację lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane środkami członków danej lokalizacji.
5. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu, zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie co najmniej 90 dni przed zmianą opłat, w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni – na 14 dni przed zmianą opłat, chyba, że zmiana jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
6. Osoby korzystające z pralni i suszarni lokatorskich uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości wynikającej z rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów (wskazania liczników: prądu, zimnej i ciepłej wody) oraz kosztów eksploatacji, remontów i amortyzacji urządzeń.
7. Koszty związane z funkcjonowaniem budynku powstałe na pisemny wniosek większości mieszkańców (np. ochrona) będą rozliczane jak inne koszty eksploatacyjne.

VII. Uwagi końcowe

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z zastrzeżeniem rozdziału III pkt. 3 – 6, który będzie obowiązywał od dnia 1 lipca 2011 roku.