

**Regulamin zawiera zmiany zatwierdzone:**

1. Uchwałą nr 30/2007 Rady Nadzorczej  
z dnia 26.06.2007r

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI ORAZ**  
**USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**  
**W MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENKLAWA”**  
**W POZNANIU**

**1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- 1.1. Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią: Prawo spółdzielcze – Ustawa z 16.09.1982r, z późniejszymi zmianami, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r z późniejszymi zmianami, oraz Statut Spółdzielni.
- 1.2. Na koszty gospodarki zasobami lokalowymi składają się:
  - 1) koszty eksploatacji (energia elektryczna, koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, koszty pielęgnacji zieleni, koszty podatku VAT od zakupionych towarów i usług, koszty usuwania awarii, ewentualne niepokryte koszty ubiegłego okresu, koszty przeglądów technicznych, koszty ogólne Spółdzielni)
  - 2) koszty podatku od nieruchomości;
  - 3) koszty opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
  - 4) koszty ubezpieczeń majątkowych;
  - 5) koszty odpisów na fundusz remontowy
- 1.3. Na wydatki do rozliczenia z członkami, osobami nie będącymi członkami, którym przysługują prawa do lokali oraz osobami, nie będącymi członkami, które utraciły prawo do lokali i dalej zamieszkują w zasobach Spółdzielni składają się:
  - 1) dostawa wody i odprowadzenie ścieków
  - 2) dostawa ciepła
  - 3) dostawa gazu
  - 4) wywóz nieczystości stałych
  - 5) konserwacja dźwigów
  - 6) konserwacja domofonów
  - 7) ochrona osiedla
- 1.4. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami lokalowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali to powierzchnię tę oblicza się według pomiaru z natury.
- 1.5. Przy obliczaniu powierzchni zastosowanie ma Polska Norma nr PN 70 B – 02365.
- 1.6. Do obliczania powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi danej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1m<sup>2</sup>. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wys. równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%. Do pow. lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % pow. rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

- **Lokale mieszkalne**

- a) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.
- b) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.
- c) nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, oraz piwnic i strychów bez stałego dostępu z klatki schodowej
- d) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140cm

- **Lokale użytkowe**

- a) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych,
- b) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również pow. zajętą przez meble wbudowane;
- c) powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest pow. tego lokalu.
- d) powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali ( np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do pow. poszczególnych lokali.
- e) do pow. lokalu użytkowego zalicza się również pow. piwnic przynależnych do lokalu.

1.7. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami lokalowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby faktycznie zamieszkujące w poszczególnych lokalach.

1.8. Pomieszczenia dodatkowe/miejsca postojowe w pierwszej kolejności wynajmowane są członkom Spółdzielni, a w przypadku braku zainteresowania z ich strony pozostałym osobom. Jednostką kalkulacyjną dla:

- a) pomieszczenia dodatkowego jest  $1m^2$  powierzchni niezależnie od wysokości pomieszczenia;
- b) dla miejsca postojowego jest jedno stanowisko.

## **2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW**

2.1. Koszty obsługi eksploatacyjnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia kosztów obsługi eksploatacyjnej na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub liczby osób w nich zamieszkujących.

2.2. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powodują wzrost obciążeń Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.

2.3. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

- 2.4. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu ubezpieczeń majątkowych zasobów rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 2.5. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w wysokości zapewniającej pokrycie pełnych potrzeb związanych z remontami należącymi do obowiązku Spółdzielni. Wysokość tych odpisów jest ustalana w zł / m<sup>2</sup> odrębnie dla każdej nieruchomości. Ponoszone przez Spółdzielnię nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia wykonawstwa własnego dla funduszu remontowego ( w ramach organizacyjnej jednostki rozliczeniowej) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 2.6. W przypadku wystąpienia potrzeby remontowej wymagającej wysokich nakładów, istnieje możliwość stworzenia funduszu celowego.

### **3. ZASADY ROZLICZANIA WYDATKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMÓW**

- 3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawcy zewnętrznego, które ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego, oraz opłaty abonamentowej ustalonej na podstawie ilości i średnicy przyłączy do sieci. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale dokonuje się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach, natomiast kosztów opłaty abonamentowej wg ilości lokali podłączonych do sieci zimnej wody. Różnica pomiędzy wskazaniami licznika głównego a sumą wskazań liczników zamontowanych w lokalach stanowi koszt związany z zużyciem wody na cele ogólne nieruchomości ( np. podlewanie trawników, awarie itp.) i stanowi składnik opłaty związanej z użytkowaniem lokali pod nazwą „woda gospodarcza”, którego wysokość ustala Rada Nadzorcza w oparciu o faktycznie wykazane zużycie. Jeśli w danej nieruchomości użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie, wymianę wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają dokonanie odczytu wskazań wodomierzy, to zużycie wody dla tych lokali rozliczane będzie na podstawie maksymalnego zużycia wody w lokalach opomiarowanych w danej nieruchomości w przeliczeniu na jedną osobę. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza polegającego na braku wskazań, ustala się na dany lokal ryczał na zużycie wody na poziomie poprzedniego okresu rozliczeniowego. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali Spółdzielnia dokonuje w dwa razy do roku i przy każdej zmianie cen.
- 3.2. Koszty dostawy ciepła rozliczane są zgodnie z „Regulaminem rozliczania energii cieplnej do celów c.o. i dostawy c.w. użytkowej dla lokali znajdujących się w zasobach M.S.M. „ENKLAWA” w Poznaniu ”
- 3.3. Koszty dostawy gazu obejmują wydatki Spółdzielni związane z dostawą gazu dla mieszkań w budynkach wyposażonych we wspólny licznik gazu. Rozliczenia kosztów dostawy gazu do poszczególnych mieszkań, dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
- 3.4. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz tych nieczystości, uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawcy zewnętrznego. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia kosztów wywozu nieczystości na poszczególne lokale, dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w

poszczególnych lokalach. Obciążanie lokali użytkowych kosztami wywozu nieczystości stałych dokonuje się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i jest ustalane w zależności od charakteru prowadzonej działalności. Wysokość opłaty określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

- 3.5. Koszty konserwacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi. Kosztami konserwacji dźwigów obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi wg liczby osób zamieszkałych w następujący sposób:
  - a) parter - bez opłaty
  - b) kondygnacja – 1 i pierwsze piętro - 50 % opłaty;
  - c) od drugiego piętra wzwyż – 100% opłaty;
- 3.6. Koszty konserwacji urządzeń domofonowych są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w tę instalację. Rozliczenia kosztów konserwacji urządzeń domofonowych na poszczególne lokale dokonuje się jednolicie, niezależnie od ich charakteru, powierzchni użytkowej czy liczby zamieszkałych osób.
- 3.7. Koszty konserwacji zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych obejmują wyłącznie instalacje umożliwiające użytkownikom lokali odbiór programów publicznej telewizji i radia. Koszty konserwacji zbiorczych anten radiowo - telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w tę instalację.

#### **4. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

- 4.1. Wstępnego ustalenia stawek na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi dokonuje się na podstawie rocznych planów rzeczowo – finansowych, uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Jeśli w ciągu roku następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, to dopuszczalna jest korekta przedmiotowych naliczeń, o ile Rada Nadzorcza podejmie uchwałę o korekcie planu rzeczowo – finansowego.
- 4.2. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty za korzystanie z lokalu w wysokości 200% stawki - opłaty eksploatacyjnej.
- 4.3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu ( niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia). O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie.
- 4.4. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę. Datą uznania wpłaty jest data wpływu na konto bankowe Spółdzielni. Rada Nadzorcza jest organem uprawnionym do podejmowania decyzji o odstąpieniu od żądania odsetek za zwłokę, jeśli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu.
- 4.5. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie na 14 przed datą zmiany, nie później jednak niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego zmianę, chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami

urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

4.6. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub bezpośrednio na jej rachunek bankowy.

## **5. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

5.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków (z wyjątkiem powierzchni określonych w harmonogramie, które w czystości zobowiązani są utrzymać użytkownicy lokali). Utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

5.2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali reguluje „Regulamin napraw wewnątrz lokali”. Naprawy te są finansowane z funduszu remontowego Spółdzielni lub z ubezpieczenia.

5.3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Szczegółowe obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni określa „Regulamin napraw wewnątrz lokali”

5.4. Spółdzielnia obowiązana jest poinformować użytkowników lokali o ciążyących na nich obowiązkach w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, poprzez wywieszenie „Regulaminu napraw wewnątrz lokali” na tablicy ogłoszeń.

## **6. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

6.1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10 lutego 2005r, i obowiązuje od dnia uchwalenia.

6.2. Traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za użytkowanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej "ENKLAWA" w Poznaniu z dnia 19.06.1997r.