

REGULAMIN
ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „JEŻYCE”
W POZNANIU

PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. **Prawo spółdzielcze** (tekst jednolity: Dz.U. nr 188 z 2003r., poz. 1848 z późn.zm.),
2. Ustawa z 15.12.2000 r. **o spółdzielniach mieszkaniowych** (tekst jednolity: Dz.U. 2013 r., poz.1222 z późn.zm.),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. **o własności lokali** (tekst jednolity: Dz.U. nr 80 z 2000r., poz. 903 z późn.zm.),
4. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. **prawo energetyczne** (Dz.U. nr 54, z 1998r., poz. 348 z późn.zm.),
5. **Statut** Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce”.

I. DEFINICJE.

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

1. **nieruchomość** – budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym do tego budynku lub budynków, stanowi podstawową nieruchomość ewidencyjną;
2. **lokal** – lokal mieszkalny, lokal użytkowy, pod tym pojęciem w niniejszym regulaminie przyjmuje się także garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu podziemnym;
3. **powierzchnia użytkowa lokalu** - to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje oraz inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu balkonów, loggi, suszarni, strychów, piwnic i antresoli.

Do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu ma zastosowanie norma **PN-70/B-02365**, zgodnie z którą nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm, natomiast jeśli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140–220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest również powierzchnią użytkową tego lokalu. Powierzchnię służącą kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, pomieszczenia sanitarne) dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych wlicza się 50% powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się pomiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi, wynik podaje się z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku;

4. **nieruchomość wspólna** - stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;

Do nieruchomości wspólnej zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dachy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkarnie, pomieszczenia techniczne (wymylnikownie itp.), zadaszania, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;

5. **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem;

6. **mienie Spółdzielni** – Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni, odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
- nieruchomości niezabudowane;

7. **opłaty** – to należności wynikające z kalkulacji kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a w odniesieniu do właścicieli lokali to należności wynikające z kalkulacji kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;

8. **kalkulacja wysokości opłat** – to zestawienie poszczególnych składników opłat przypadających na poszczególne lokale (w szczególności z tytułu: eksploatacji, funduszu remontowego, centralnego ogrzewania, zużycia wody i odprowadzenia ścieków, eksploatacji domofonów, wodomierzy, dźwigów);

9. **pożytki z nieruchomości wspólnej** – pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej poszczególnych nieruchomości;

10. **pożytki Spółdzielni** – pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni;

11. **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek spółdzielni będący właścicielem (współwłaścicielem) lokalu, właściciel (współwłaściciel) lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;

12. **osoba zamieszkała w lokalu** – osoba faktycznie korzystająca z lokalu, bez względu na miejsce zameldowania;
13. **Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię** – ogół kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie tych zasobów (w tym: koszty zależne i niezależne od Spółdzielni).

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT.

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów oraz ustalania opłat na pokrycie kosztów:
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na lokal,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się w odniesieniu do użytkowników lokali wskazanych w rozdziale I. pkt 11.
3. Podstawę do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalenia opłat przypadających na poszczególne lokale stanowi plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, zatwierdzany uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Planowanie wysokości kosztów oraz ustalanie stawek opłat dla wszystkich lokali następuje na podstawie wyliczeń uwzględniających w szczególności rzeczywiste koszty z okresu poprzedzającego.
5. Dla lokali o statusie odrębnej własności, w planie gospodarczo-finansowym nie uwzględnia się kosztów oraz opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu wieczystego użytkowania terenu, które ponoszone są przez właścicieli tych lokali.
6. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości może zostać dokonana korekta planu gospodarczo-finansowego oraz korekta wysokości opłat.
7. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

2. ZASADY KWALIFIKACJI I ROZLICZANIA KOSZTÓW

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale zajmowane na warunkach spółdzielczych praw do lokali, odrębnej własności, najmu oraz na lokale, zajmowane przez osoby nie posiadające do nich tytułu prawnego.
2. Ewidencja i rozliczanie kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
 - 2a. Na koszty eksploatacji i utrzymania zasobów składają się koszty:
 - a) zależne od Spółdzielni, w szczególności: utrzymania czystości, konserwacji budynków i robót naprawczych, konserwacji i pielęgnacji zieleni oraz placów zabaw, konserwacji domofonów, pogotowia technicznego, obsługi mienia i obsługi technicznej, ogólne Spółdzielni, zużycia materiałów, eksploatacji dźwigów osobowych, odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, ubezpieczeń, pozostałe koszty,
 - b) niezależne od Spółdzielni, w szczególności: energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, podatków, opłat z tytułu wieczystego użytkowania terenów oraz opłat za grunty będące w regulacji terenowo - prawnej,
3. Podstawami rozliczeniowymi składników kosztów są:
 - a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m²,
 - b) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
 - c) liczba lokali,
 - d) liczba domofonów,
 - e) inne jednostki (np. miejsca postojowe).
4. W przypadku kosztów stanowiących koszty wspólne kilku nieruchomości, gdy niemożliwe jest określenie wielkości kosztów przypadających na daną nieruchomość i brak jest podstaw do przyjęcia innej podstawy rozliczeniowej, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych nieruchomości.
5. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na część wspólną danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tej części nie korzystali, z wyłączeniem kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane i rozliczane są według następujących zasad:
 - a) **Koszty ewidencjonowane i rozliczane na daną nieruchomość**, to w szczególności koszty:
 - energii elektrycznej zużywanej w nieruchomości wspólnej,
 - dostawy gazu do lokali w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze,
 - urządzeń dźwigowych dla nieruchomości, w których one występują,

- konserwacji instalacji domofonowej oraz monitoringu dla nieruchomości, w których instalacje takie występują,
- podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów lub będących w trakcie regulacji terenowo – prawnej (z zastrzeżeniem II 1.5.),
- ubezpieczenia nieruchomości,
- przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- usług kominiarskich i związanych z oczyszczeniem przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- utrzymania i eksploatacji zsyków,
- konserwacji węzłów cieplnych (nie dotyczy nieruchomości bez wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody),
- usług w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków opadowych;

b) **Koszty ewidencjonowane w skali osiedla i rozliczane na daną nieruchomość** w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali, to w szczególności koszty:

- płac z narzutami pracowników administracji osiedli,
- zużytych materiałów, przedmiotów nietrwałych dotyczących danego osiedla,
- usług telekomunikacyjnych i informatycznych osiedla,
- usług pogotowia technicznego,
- transportu,
- utrzymania lokali własnych administracji osiedla,
- utrzymania czystości nieruchomości wspólnej,
- konserwacji zieleni,
- odśnieżania i innych prac oraz materiałów związanych z zimą.

c) **Koszty ewidencjonowane w skali Spółdzielni i rozliczane na daną nieruchomość** w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej, to w szczególności koszty:

- prowizji bankowych,
- podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i będących w trakcie regulacji terenowo – prawnej, dotyczących mienia Spółdzielni,
- związane z utrzymaniem mienia spółdzielni,
- ubezpieczeń nie przypadających na poszczególne nieruchomości,
- inwentaryzacji wszystkich lokali i założenia kartotek do tych lokali,
- działalności kulturalno-oświatowej.

d) „Koszty ogólne” – ewidencjonowane i rozliczane zgodnie z obowiązującą „Polityką rachunkowości”.

7. Koszty, nie wymienione w punkcie 6 poniesione przez Spółdzielnię a dotyczące nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość.

3. ZASADY WNOSZENIA I USTALANIA OPŁAT

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

2. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu ustaje z dniem jego faktycznego opuszczenia i wydania kluczy do lokalu właściwej Administracji Osiedla, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego lub w oparciu o ustalenia pomiędzy sprzedającym a kupującym, wynikające z zawartego aktu notarialnego.
3. Najemcy są obowiązani wносить czynsz i inne opłaty w wysokości i w terminach określonych w umowach najmu zawartych z nimi przez Zarząd Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, wymienionych w pkt 2 ppkt 2a lit. a) Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby posiadające tytuły prawne do lokali oraz innych użytkowników co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, wymienionych w pkt 2 ppkt 2a, lit. b), Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Za zabudowane w sposób trwały części klatek schodowych, tj. wyłączone z korzystania z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości, ustala się opłaty według stawki jak za m² powierzchni użytkowej lokalu, do którego zabudowa ta została przyłączona.
7. W przypadku innej zabudowy, niż opisana w punkcie 6 odpłatność za korzystanie z wyłączonej części nieruchomości wspólnej ustala Zarząd.
8. Przychody z opłat, o których mowa w punkcie 6 i 7, rozliczane są oddzielnie na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.
9. Osoby korzystające z pralni lokatorskich uiszczają z tego tytułu opłatę ryczałtową za energię elektryczną w wysokości jak za zużycie 2,5 kWh za każdy dzień. Opłaty te ustalają i pobierają administracje osiedli według aktualnych cen.

4. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA DOMOFONÓW ORAZ USTALANIE OPŁAT Z TEGO TYTUŁU:

1. Koszty rozliczane w przeliczeniu na liczbę domofonów, obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację.
2. Opłaty miesięczne ustalane zgodnie z planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalone są opłaty w przeliczeniu na ilość lokali wyposażonych w instalację domofonową (zł/lokal).
3. Różnica między kosztami a przychodami z opłat danej nieruchomości na koniec roku kalendarzowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji podstawowej tej nieruchomości w roku następnym.

5. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA DŹWIGÓW ORAZ USTALANIE OPŁAT Z TEGO TYTUŁU

1. Wysokość opłaty miesięcznej kalkulowana i różnicowana jest odrębnie dla każdego osiedla i dotyczy budynków wyposażonych w dźwigi z zastrzeżeniem ppkt. 5.
2. Opłaty miesięczne ustalane są na podstawie rocznego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni w przeliczeniu na liczbę osób zamieszkałych (zł/osobę), a w przypadku lokali, w których nikt nie zamieszkuje w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu (zł/m² p.u.).
3. Opłaty miesięczne powiększane są o wysokość odpisu na fundusz remontowy.
4. Wysokość stawki opłat za korzystanie z dźwigów określa uchwała Rady Nadzorczej.
5. Opłaty pobierane są w równej wysokości bez względu na kondygnację, na której usytuowane są lokale z tym zastrzeżeniem, że zwalnia się z tej opłaty osoby dysponujące prawami do lokali usytuowanych na parterach budynków wyposażonych w dźwigi.
6. Różnica między kosztami a przychodami z opłat danej nieruchomości na koniec roku kalendarzowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji dźwigów w roku następnym.

6. KOSZTY ZBIORCZEJ DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO ORAZ USTALANIE OPŁAT Z TEGO TYTUŁU

1. Opłaty za dostawę gazu sieciowego ustala się dla nieruchomości wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, w których lokale nie posiadają indywidualnych liczników.
2. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w wysokości wskazanej przez dostawcę.
3. Opłaty miesięczne ustalane są w przeliczeniu na liczbę osób zamieszkałych (zł/osobę), a w przypadku lokali, w których nikt nie zamieszkuje w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu (zł/m² p.u.).
4. Wysokość opłaty miesięcznej z tytułu dostawy gazu ustala Zarząd na podstawie planowanych kosztów.
5. Różnica między kosztami a przychodami z opłat danej nieruchomości na koniec roku kalendarzowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji podstawowej tej nieruchomości w roku następnym.

III. POŻYTKI I PRZYCHODY Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ORAZ Z WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz własnej działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr /2015 z dnia 29.06.2015 r.

