

REGULAMIN

**Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi
i ustalania zasad opłat za używanie lokali Spółdzielni
Mieszkaniowej Służby Zdrowia w Poznaniu**

Zmiany wprowadzone na mocy:

Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 02.04.2012 r., nr 4/IV/2012

Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 02.04.2012 r., nr 5/IV/2012

1. Postanowienia ogólne.

1.1 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- a) eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych,
- b) centralne ogrzewanie,
- c) dostawę ciepła do podgrzania wody,
- d) dostawę zimnej wody i obsługę sieci kanalizacyjnej,
- e) eksploatację i remonty zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, urządzeń domofonowych, baterii do liczników,
- f) wywóz śmieci.

1.2 Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest analiza bilansu za rok poprzedni i uchwała Radu Nadzorczej akceptująca przedstawione przez Zarząd stawki.

1.3 Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresie rocznym, pokrywającym się z latami kalendarzowymi.

1.4 Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów GZM, dokonana jest korekta: planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

1.5 Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody GZM w roku następnym.

2. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych.

2.1 Koszty eksploatacji budynków i remontów oraz zużycie wody i kanalizacji jak i wywozu śmieci rozlicza się w skali całej Spółdzielni.

2.2 Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy – powyżej 2 miesięcy.

2.3 Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. 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 mieszkalnego balkonów, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego 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.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140-200 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

- 2.4 Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię przynależnych piwnic do tego lokalu.
- 2.5 Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych wlicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
- 2.6 Powierzchnię użytkową mieszkań dla celów rozliczenia kosztów GZM oblicza się wg powykonawczej dokumentacji, a lokali użytkowych wg pomiaru z natury.
- 2.7 Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się pomiary na wysokości 1.0 m ponad poziom podłogi.
- 2.8 Koszty eksploatacji i remontów rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami w danym roku jest średni planowany roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.
- 2.9 Wyliczona wg zasad określonych w ust. 2.8 średni planowany roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej jest korygowany dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności użytkowania zwiększającej koszty oraz wyższych stawek opłat za usługi komunalne (woda i kanalizacja, wywóz śmieci) oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami (np. większą terenochłonnością i związane z tym opłaty za wieczyste użytkowanie). Wysokość stawki zatwierdzana będzie co roku przez Radę Nadzorczą.
- 2.10 Globalną kwotę kosztów eksploatacji przypadającą na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od ogólnej kwoty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię- koszty przypadające na lokale użytkowe.
- 2.11 Ustalony wg zasad określonych w ust. 2.7- 2.10 średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększany jest dla poszczególnych lokali o odpisy na remonty w wysokości właściwej dla danego lokalu oraz o podatek od nieruchomości uiszczany przez Spółdzielnię od danego lokalu. Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy reguluje uchwała Rady Nadzorczej określająca stawki odpisu. Wysokość podatku od nieruchomości określa Uchwała Rady Miejskiej.

2.12 Koszty przypadające na garaże ustala się w wysokości 100% średniego kosztu ustalonego wg pkt 2.8 oraz pełne koszty remontów. Użytkownicy garaży ponoszą koszty przypadającego na nich podatku od nieruchomości.

3. Rozliczanie kosztów dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody.

3.1 (uchylony)

3.2 (uchylony)

3.3 (uchylony)

3.4 (uchylony)

3.5 (uchylony)

3.6 Koszty instalacji systemu pomiarowego tj. wodomierzy, ciepłomierzy i licznika pomiaru ciepła ponosi właściciel lokalu w którym zainstalowane są te urządzenia. Po każdorazowej wymianie tych urządzeń Zarząd Spółdzielni ustala dodatkowe opłaty przeznaczone na ten cel. W przypadku reklamacji dotyczącej wskazań urządzeń pomiarowych, liczniki poddawane są naprawie i legalizacji w serwisie specjalistycznym, z tym że w przypadkach nieuzasadnionych kosztami legalizacji obciążany jest zgłaszający reklamację.

4. Rozliczanie kosztów dostarczania zimnej wody i opłat kanalizacyjnych.

4.1 (uchylony)

4.2 (uchylony)

5. Rozliczanie kosztów eksploatacji zbiorczych anten radiowo telewizyjnych, urządzeń domofonowych oraz wywozu śmieci.

5.1 Rozliczanie kosztów eksploatacji zbiorczych anten radiowo telewizyjnych oraz urządzeń domofonowych ustala się w oparciu o poniesione koszty tej działalności. Koszty rozliczane są globalnie jednolitą stawką na całość lokali korzystających z tych urządzeń.

5.2 Wywóz śmieci liczony jest od zameldowanych osób i ustalany wg rzeczywistego kosztu za dany okres.

6. Ustalane opłat za eksploatację lokali.

6.1 Opłata za eksploatację lokali (podstawowa opłata eksploatacyjna) ustalona jest jednolicie dla całości zasobów Spółdzielni w oparciu o poziom kosztów tej działalności odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

6.2 W skład opłat za eksploatację lokali wchodzi:

- a) zużycie energii,
- b) usługi obce,
- c) zużycie materiałów,

- d) podatki, opłaty i ubezpieczenia,
- e) koszty utrzymania Zarządu,
- f) pozostałe koszty.

- 6.3 W przypadku wynajmu lokalu mieszkalnego w całości na cele mieszkalne na rzecz osób trzecich, członkowie uiszczają do Spółdzielni opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów eksploatacji, spłaty kredytów i odsetek ponoszonych przez Spółdzielnię w odniesieniu do m² powiększonych o pozostałe składniki eksploatacyjne takie jak wywóz śmieci, korzystanie z anten radiowo-telewizyjnych i domofonów, opłaty kanalizacyjne itd.
- 6.4 W przypadku wynajmu lokalu mieszkalnego przez członka w całości lub w części na cele użytkowe osobom trzecim, członek uiszcza opłaty w wysokości nie niższej od rzeczywistych kosztów eksploatacji.
- 6.5 Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów eksploatacji ponoszonych przez Spółdzielnię w odniesieniu do m² powiększonych o pozostałe składniki eksploatacyjne takie jak wywóz śmieci, korzystanie z anten radiowo-telewizyjnych, opłaty kanalizacyjne itd., w terminie do 15-go następnego miesiąca za miesiąc poprzedni.
- 6.6 Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownik Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
- 6.7 Opłaty za używanie lokali mieszkalnych płatne są co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Od nieopłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera karne odsetki w wysokości określonej ustawą.
- 6.8 Opłaty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
- 6.9 Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie 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) jednak nie dłużej niż 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
- 6.10 O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiających Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 06.02.1997 r.

- zmieniony na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 02.04.2012 r., nr 4/IV/2012 oraz Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 02.04.2012 r., nr 5/IV/2012