

**REGULAMIN ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ ZASAD USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA
UŻYTKOWANIE LOKALI W MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ „RAZEM”.**

Rozdział I. Podstawa prawna

Na podstawie Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze,
Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,
Kodeksu Cywilnego,
Statutu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „RAZEM” w Poznaniu.

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie),
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- e) najemców lokali,
- f) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

3. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest prognoza kosztów utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych w postaci rocznego Planu finansowego i Planu remontowego Spółdzielni zatwierdzonych Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Spółdzielnia pełniąc zarząd powierzony nad nieruchomościami, w których są lokale o statusie wyodrębnionego prawa do lokalu, wykonuje uchwały Rady Nadzorczej dotyczące zarządzania nieruchomością, a w szczególności ustalenia zasad rozliczania kosztów i ustalenia opłat za używanie lokali.

4. Jeżeli po uchwaleniu Planu finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie Planu finansowego oraz jeżeli to konieczne korekcie wysokości opłat.

5. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości.

Okresem rozliczeniowym jest dwunastomiesięczny okres, za jaki jest wykonywane rozliczenie kosztów c.o., c.w. i z.w., liczony od dnia 1 listopada do 30 października każdego roku.

Okresem obrachunkowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest okres od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku, za jaki dokonywana jest ewidencja finansowo-księgowa Spółdzielni.

6. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:

- a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do

- ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
- c) liczba osób zamieszkałych w lokalu.

7. Dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za ich używanie, powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się w oparciu o uchwały Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności.

8. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo własności zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

Rozdział III. Zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów

1. Zasady kwalifikowania kosztów

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości stanowią:

- a) koszty dostawy węgla na cele centralnego ogrzewania,
- b) koszt wywozu szlaki,
- c) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- d) koszt dostawy gazu na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- e) koszty usług rozliczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalu,
- f) koszty dostawy gazu do lokalu w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze,
- g) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków z lokalu,
- h) koszty odczytów wodomierzy w lokalu,
- i) koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy w lokalu,
- j) koszt odczytów podzielników ciepła,
- k) koszt wymiany podzielnika ciepła,
- l) koszty wywozu nieczystości stałych,
- ł) koszty podatku od nieruchomości za lokal.

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowią:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
- b) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- c) koszty konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni oraz badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- d) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej w tym: koszty osobowe dozorców, materiały i środki czystości oraz sprzęt do sprzątania,
- e) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- f) koszty podatku od nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- g) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- h) koszty opłat wnoszonych na rzecz organów samorządowych,
- i) koszty zarządzania,
- j) koszty usług kominiarskich,
- k) koszty wywozu przedmiotów wielkogabarytowych,
- l) koszty utylizacji odpadów,
- ł) koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
- m) koszty awarii,
- n) koszty abonamentu za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- o) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków z budynku mieszkalnego

wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale,

p) koszty innych usług nie wymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych,

r) koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych.

1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią:

1.3.1. Koszty lokalu wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze) – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1. i 1.2. z wyłączeniem pkt 1.2.i) regulaminu.

1.3.2. Koszty lokali mieszkalnych, użytkowych, wielostanowiskowej hali garażowej oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1. i 1.2. regulaminu;

1.3.3. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach – koszty stanowią:

a) koszty podatku od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,

b) koszty oświetlenia terenu,

c) koszty utrzymania czystości,

d) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg, chodników i parkingów,

e) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.

1.4. Koszty eksploatacji i utrzymania hali garażowej określa ryczałt obejmujący następujące składniki opłaty:

a) koszty konserwacji i odpisu na remont hali garażowej,

b) koszty utrzymania czystości,

c) koszty ubezpieczenia majątkowego,

d) koszty podatku od nieruchomości wielostanowiskowej hali garażowej i od gruntu,

e) koszty energii elektrycznej zużytej w hali garażowej,

f) koszty zarządzania.

1.5. Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych niewymienione powyżej (nieruchomości, których dotyczą) stanowią w szczególności:

a) zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na budownictwo mieszkaniowe - zgodnie z ustawą z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz „Regulaminem rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali w MSM L-W „RAZEM”;

b) zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na termomodernizację budynków - zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

2. Zasady rozliczania kosztów

2.1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości:

2.1.1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale oraz zasad dotyczących kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła określa „Regulamin rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej i gazu dla ogrzewania lokali, podgrzewania wody a także kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej RAZEM z siedzibą w Poznaniu” – lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach MSM

L-W „RAZEM”.

2.1.2. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa „Regulamin rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej i gazu dla ogrzewania lokali, podgrzewania wody a także kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej RAZEM z siedzibą w Poznaniu”.

2.1.3. Koszty odczytu wodomierzy ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszty te rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.

2.1.4. Koszty legalizacji wodomierzy stanowią koszty związane z ceną badania właściwego Urzędu Miar. Koszt legalizacji jednego wodomierza ustala się dzieląc cenę usługi przez liczbę wodomierzy zainstalowanych w lokalach.

2.1.5. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonuje się i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości. W przypadku gdy obciążenie Spółdzielni za wywóz nieczystości dotyczy lokali mieszkalnych, rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne nieruchomości odbywa się wg liczby zamieszkałych osób w lokalach w nieruchomości, ustalonych na podstawie oświadczeń przekazywanych do Spółdzielni. Koszty wywozu nieczystości z lokali użytkowych rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie złożonych do Spółdzielni oświadczeń użytkowników deklarujących zapotrzebowanie na określoną ilość i wielkość pojemników na śmieci.

2.1.6. Koszty dostawy gazu do poszczególnych lokali w nieruchomościach, w których występują zbiorcze gazomierze ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszty te rozliczne są na poszczególne lokale w nieruchomości wg liczby osób zamieszkałych w lokalach zgodnie z treścią deklaracji złożonych do Spółdzielni.

2.1.7. Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miasta Poznania.

2.2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

2.2.1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkarnie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice, dźwigi, zsypy. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami zamontowanymi pierwotnie w fazie budowy z wyłączeniem grzejników zmienionych przez użytkowników, pionów wodno-kanalizacyjnych, elektryczne i gazowe, instalacje domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna na klatkach schodowych, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

2.2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawę

obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

2.2.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej z wyjątkiem:

- koszty konserwacji domofonów rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości wyposażonych w instalację domofonową;
- koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do wielkości zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalu.

2.2.4. Koszty eksploatacji terenów zewnętrznych nieruchomości, a w szczególności: energia elektryczna do oświetlania ciągów pieszo-jezdných, ewidencjonowane i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

Koszty eksploatacji kotłowni ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie na nieruchomości, które są z nich zasilane dostawą ciepłej i zimnej wody oraz ciepła, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

2.2.5. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości oraz rozliczane są na poszczególne lokale w nieruchomości wg liczby osób zamieszkałych w lokalach zgodnie z treścią deklaracji złożonych do Spółdzielni, przy czym lokale, których usytuowanie nie wymaga korzystania z dźwigu są obciążone 50% stawką.

W przypadku lokali użytkowych posiadających odrębne wejście do lokalu z zewnątrz budynku, zwolnienie z tych kosztów jest w 100%.

Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych stanowią:

- a) koszty energii elektrycznej,
- b) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- c) koszty zarządzania,
- d) koszty konserwacji,
- e) odpis na remonty.

2.2.6. Okresowe kontrole i przeglądy techniczne instalacji i urządzeń, w szczególności przeglądy instalacji gazowej, przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej, wykonywane są zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami Prawa budowlanego oraz w terminach wynikających z zakresu i rodzaju kontroli.

- 1) Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokalu, a także właściciele lokal niebędący członkami Spółdzielni uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym w kosztach obowiązkowych kontroli technicznych wynikających z Prawa budowlanego, na zasadach określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w niniejszym regulaminie.
- 2) Osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z podmiotem wykonującym kontrolę przez Spółdzielnię, udostępnić lokal w celu dokonania okresowego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, zgodnie z art. 6¹ ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 3) Informacja o planowanym terminie przeprowadzenia przeglądu jest przekazywana użytkownikom lokali w szczególności poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w budynku oraz zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.
- 4) Koszty okresowych przeglądów i kontroli technicznych wykonywanych w ramach obowiązków Spółdzielni stanowią koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości i są finansowane z opłat eksploatacyjnych. Spółdzielnia pokrywa z tych opłat koszt ryczałtowy przeglądu całego budynku obejmującego pierwszy i drugi termin wykonania przeglądu, w zakresie wynikającym z umowy zawartej z podmiotem wykonującym kontrolę.
- 5) W przypadku nieudostępnienia lokalu w żadnym z dwóch wyznaczonych terminów i zakończenia kontroli lub przeglądu całego budynku przez podmiot wybrany przez Spółdzielnię osoby, o których mowa w punkcie 1) przeprowadzą przegląd lub kontrolę na własne zlecenie ustalając dodatkowy termin i koszt przeglądu lub kontroli we własnym zakresie. Koszt ten nie stanowi kosztu utrzymania nieruchomości wspólnej. Postanowienia niniejszego punktu stosuje się odpowiednio do przeglądów i kontroli okresowych, o których mowa w przepisach Prawa budowlanego, w szczególności dotyczących instalacji gazowych, przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznych i piorunochronnych.

2.3. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:

2.3.1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.1. regulaminu ewidencjonowane są wg miejsca ich powstawania tj. lokalizacji biura administracji Spółdzielni. Koszty te na koniec każdego miesiąca są rozliczane na poszczególne nieruchomości. Podział kosztów zarządzania na koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości odbywa się proporcjonalnie do sumy kosztów eksploatacji podstawowej wszystkich nieruchomości w skali Spółdzielni. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni wykorzystywanego do działalności podstawowej są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

Rada Nadzorcza MSM L-W „RAZEM” na podstawie stosownej uchwały ustala zasady obciążenia biura administracji Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją nieruchomości, w której znajduje się jego siedziba. W ten sposób uchwała Rady Nadzorczej określa udział pozostałych nieruchomości Spółdzielni w ponoszeniu tych kosztów.

2.3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.2. rozliczane są wg zasad określonych w Rozdziale III. pkt 2.1. i 2.2. niniejszego regulaminu i obciążają koszty tych lokali. Koszty te ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Jeżeli przychody z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewyższają koszty ich eksploatacji i utrzymania, uzyskana kwota nadwyżki podlega podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z podjętą uchwałą przez Walne Zgromadzenie stosownie do zapisów art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i jest przeznaczona na zasilanie funduszu remontowego budynku, którego dotyczą, zgodnie z § 62 pkt 1 Statutu Spółdzielni.

2.3.3. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.3. regulaminu ewidencjonuje się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

2.4. Koszty eksploatacji i utrzymania hali garażowej ujęte w Rozdziale III. pkt 1.4.

regulaminu, ewidencjonowane i rozliczane są dla każdej nieruchomości odrębnie na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą Planu finansowego. Opłatę na pokrycie tych kosztów stanowi ryczałt wynikający z ustaleń Planu finansowego w odniesieniu do każdego miejsca postojowego.

2.5. Zasady tworzenia funduszu remontowego

2.5.1. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty określa „Regulamin tworzenia funduszu remontowego w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej RAZEM w Poznaniu”.

Rozdział IV. Zasady ustalania opłat za użytkowanie (zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacyjnych).

1. Zasady podstawowe

1.1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §30 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §30 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §30 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §30 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wypełniają obowiązki w zakresie regulowania opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

1.6. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali usługowych są zobowiązani do pokrycia kosztów o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. niniejszego regulaminu oraz obowiązani są wносить opłaty wynikające z zawartych umów najmu.

1.7. Wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencjami wynikającymi z § 49 ust. 1. pkt 2. Statutu Spółdzielni. Opłaty ustalane są w oparciu o zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Plan finansowy, w którym uwzględniona jest wysokość planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni, określonych w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. regulaminu.

1.8. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, celem właściwego naliczenia opłat za używanie lokalu, których wysokość uzależniona jest od liczby osób zamieszkających w lokalu zgodnie z § 8 ust. 1. pkt 10. Statutu Spółdzielni.

1.9. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów itp., a także spłaty kredytów mieszkaniowych, wynikających z umów zawartych z bankiem, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie. O zmianie wysokości opłat pozostałych Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

1.10. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę wewnątrzspółdzielczą lub sądową zobowiązani są wносить opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

2. Zasady ustalania opłat dla użytkowników lokali zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni.

2.1. Użytkownicy lokali, którzy zajmują lokale stanowiące własność Spółdzielni tj. lokale zajmowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa, w najmie oraz bez tytułu prawnego zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów określonych w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. niniejszego regulaminu.

2.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali określonych w Rozdziale III. pkt 1.1. regulaminu ustalane są wg następujących zasad:

2.2.1. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na pokrycie kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej i gazu dla ogrzewania lokali, podgrzania wody a także kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej RAZEM z siedzibą w Poznaniu”.

2.2.2. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej i gazu dla ogrzewania lokali, podgrzania wody a także kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej RAZEM z siedzibą w

Poznaniu”.

2.2.3. Opłaty na pokrycie kosztów odczytu wodomierzy techniką radiową, odpowiada wysokości stawki określonej w umowie z podmiotem gospodarczym, który dokonuje odczytu.

2.2.4. Opłaty na pokrycie kosztów legalizacji wodomierza ustala się na podstawie planowanych do poniesienia kosztów badania właściwego Urzędu Miar podzielonych przez liczbę wodomierzy zainstalowanych w lokalach.

2.2.5. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy gazu do lokalu w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze ustala się na podstawie planowanych kosztów dostawy gazu do nieruchomości przypadających na osoby zamieszkałe w lokalu w nieruchomości.

2.2.6. Opłaty na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości stawki za wywóz nieczystości określonej przez Związek Międzygminny „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej” w odniesieniu do złożonych oświadczeń przez mieszkańców i użytkowników do Spółdzielni dot. ilości osób zamieszkałych lub ilości i wielkości pojemników na śmieci w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu.

Opłata za wywóz nieczystości ustalona jest:

- dla lokali mieszkalnych – w przeliczeniu na osobę zamieszkałą w lokalu
- dla lokali użytkowych – w przeliczeniu na zadeklarowaną przez użytkowników ilość i pojemność pojemników na śmieci.

2.2.7. Opłaty na pokrycie podatku od nieruchomości przypadającego na dany lokal odpowiadają wysokości stawki podatku od nieruchomości zatwierdzonej przez Radę Miasta Poznań.

2.3. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni określonych w Rozdziale III. pkt 1.2. i 1.3. regulaminu ustalane są wg następujących zasad:

2.3.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni odpowiadają wysokości planowanych do poniesienia w danym roku kosztów. Opłaty ustalone są do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, z wyjątkiem opłat na:

- konserwację domofonów – opłata ustalona w przeliczeniu na lokal, odpowiadająca wysokości stawki za konserwację domofonów wynikającej z umowy zawartej z podmiotem gospodarczym odpowiedzialnym za ich utrzymanie w sprawności;
- badania obowiązkowe – opłata ustalona w przeliczeniu na m², wynikająca z planowanych do poniesienia w danym roku kosztów badań wentylacji, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej;
- abonament za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – opłata ustalona w przeliczeniu na m², odpowiadająca wysokości rocznych kosztów za abonament naliczonych przez Aquanet;
- różnicę między fakturą dostawcy za zimną wodę i odprowadzenie ścieków a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości - opłata ustalona proporcjonalnie do wielkości zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalu.

2.3.2. Opłaty na konserwację urządzeń dźwigowych odpowiadają wysokości planowanych do poniesienia w danym roku kosztów i ustalane są w danej nieruchomości w przeliczeniu na liczbę osób zamieszkałych w lokalach wg zasad określonych w Rozdziale III. pkt 2.2.5. regulaminu.

2.4. Opłaty dla najemców lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni wynikają z indywidualnych stawek najmu określonych w umowach najmu. Wysokość opłat za wynajem lub dzierżawę ustala Zarząd Spółdzielni, przy czym obowiązujący czynsz nie może być niższy od ponoszonych kosztów.

2.5. Opłaty za lokale zajmowane bez tytułu prawnego do lokalu wnoszone są na zasadach określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2. i 2.3.

3. Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni.

3.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z wyłączeniem podatku od nieruchomości ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2. regulaminu.

3.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości) i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.3.

4. Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

4.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z wyłączeniem podatku od nieruchomości ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2.

4.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości) i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.3.

5. Zasady ustalania pozostałych opłat.

5.1. Członkowie Spółdzielni wnoszący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów zgodnie z art. 8¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i § 7 Statutu Spółdzielni, wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Członek otrzymuje bezpłatnie Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu.

5.2. Użytkownicy lokali posiadający najem dodatkowych piwnic, nieprzypisanych do lokali mieszkalnych, wnoszą opłatę w wymiarze określonym uchwałą Rady Nadzorczej. Opłaty za dodatkowe piwnice stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej i zasilają fundusz na remonty tej nieruchomości.

5.3. Użytkownicy lokali, którzy dokonali zabudowy korytarza wnoszą opłatę w wymiarze określonym uchwałą Rady Nadzorczej. Opłaty te stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej i zasilają fundusz na remonty tej nieruchomości.

5.4. W uzasadnionych przypadkach, gdy sposób używania lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz pomieszczeń do niego przynależnych powoduje wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w oparciu o kalkulację kosztów użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę.

Rozdział V. Rozliczanie kosztów i opłat wnoszonych na pokrycie tych kosztów

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 4 ust.2 pkt g Statutu Spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach

mieszkaniowych oraz § 30 ust. 1-3 Statutu Spółdzielni, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy różnicy między kosztami a przychodami z opłat za **centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz zimną wodę i odprowadzenie ścieków**, która podlega rozliczeniu indywidualnemu z użytkownikami lokali w odpowiednich okresach rozliczeniowych przyjętych dla danej nieruchomości, zgodnie z odrębnymi regulacjami dotyczącymi rozliczania tych kosztów.

2. Rozliczanie różnicy między kosztami a wnoszonymi opłatami przez właścicieli lokali podlega tym samym zasadom, jak w Rozdziale V. pkt 1. niniejszego regulaminu dopóki nie wystąpią sytuacje określone art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Różnica między kosztami a przychodami z najmu mienia stanowiącego własność Spółdzielni, określonego jako własna działalność gospodarcza podlega po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

4. Różnica między kosztami a przychodami z pozostałej działalności operacyjnej, finansowej, stratami a zyskami nadzwyczajnymi w części obciążającej gospodarkę zasobami mieszkaniowymi na koniec roku obrotowego zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Rozdział VI. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali, oraz osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni.

3. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej zasilają wpływy funduszu na remonty tej nieruchomości.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz własnej działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Rozdział VII. Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali

1. Opłaty za używanie lokali o których mowa w § 30 ust. 1-3 Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca. Najemcy lokali regulują opłaty w tym samym terminie lub terminie określonym w umowach najmu.

2. Członek zobowiązany jest do powiadomienia Zarządu Spółdzielni o przewidywanym terminie opróżnienia lokalu co najmniej 1 miesiąc przed tym terminem. W przypadku braku takiego zawiadomienia Spółdzielnia może naliczyć członkowi opłaty za używanie lokalu

dodatkowo za 1 miesiąc.

3. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Za opłaty, o których mowa w § 30 ust. 1-3 Statutu Spółdzielni 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. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

5. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w Rozdziale VII. pkt 1 niniejszego regulaminu prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z odrębnymi uregulowaniami.

Rozdział VIII. Postanowienia końcowe

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami stanowiącymi własność członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni oraz utrzymuje nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz zapewnia:

- funkcjonowanie instalacji i urządzeń zaliczanych do obowiązków Spółdzielni,
- w okresie grzewczym utrzymanie normatywnej temperatury,
- dostawę podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
- funkcjonowanie urządzeń dźwigowych,
- sprawną obsługę administracyjną.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, Kodeks Cywilny, Statut Spółdzielni oraz „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej i gazu dla ogrzewania lokali, podgrzania wody a także kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej RAZEM z siedzibą w Poznaniu”.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 49/09/2026 z dnia 24.09.2026 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Renata Behrendt- Przewodnicząca RN

Krzysztof Szwarz-Zastępca Przewodniczącej RN

Iwona Klockiewicz- Sekretarz RN