Regulamin
zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za lokale w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Grunwald” w Poznaniu

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze, z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, z późniejszymi zmianami.
6. Ustawa z dnia 07.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, z późniejszymi zmianami.
7. Ustawa z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, z późniejszymi zmianami.
8. Kodeks cywilny z dnia 23.04.1964r., z późniejszymi zmianami.
9. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, z późniejszymi zmianami.
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu.
11. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale – wnoszone przez członków Spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i miejsc postojowych lub prawa odrębnej własności lokali,

a także najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – w ramach Wydzielonych Osiedli i innych jednostek organizacyjnych.

§ 2

Podstawę do rozliczania kosztów na lokale stanowi Statut Spółdzielni oraz plan gospodarczo – finansowy, obejmujący przewidywane do poniesienia w danym roku koszty, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą, w oparciu o plany Osiedli i innych wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.

§ 3

Koszty dotyczą zasobów lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, stanowiących własność Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 4

Koszty rozliczane są w układzie istniejących Osiedli i innych jednostek organizacyjnych, w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe (w tym garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych), do których prawa przysługują osobom wskazanym w § 1.

§ 5

Ostateczne ustalenie wyniku gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Analizy kosztów dokonuje się w okresach kwartalnych.

§ 6

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:
- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 1 m² powierzchni miejsca postojowego,
- jeden lokal,

- osoba zameldowana lub zamieszkująca lokal,
- wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza,
- wskazanie podzielnika kosztów ciepła.

§ 7

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, korytarze, ubikacje itp. pomieszczenia służące celom mieszkalnym i użytkowym.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, tarasów, antresoli, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic oraz ubikacji usytuowanych na klatce schodowej.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się też części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (w mansardach), których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
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 wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ 8

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych wraz z piwnicami, z wyjątkiem strychów, balkonów i loggii.
Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego wlicza się powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.

§ 9

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
Do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych (mieszkalnych i użytkowych) zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 10

Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów rozliczeniowych przyjmuje się według dokumentacji technicznej budynku lub dokumentacji będącej podstawą do wydania zaświadczeń o samodzielności lokali.

III. Rozliczanie kosztów i ustalanie opłat za używanie lokali

§ 11

1. Koszty dzielą się na koszty dotyczące danej nieruchomości i koszty pozostałe.
2. Koszty danej nieruchomości rozliczane są przy pomocy jednostek rozliczeniowych określonych w § 6.
3. Koszty pozostałe rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych, z zastrzeżeniem § 84 ust. 14 Statutu Spółdzielni.

§ 12

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię (Osiedla) i wyodrębnionych nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z uwzględnieniem postanowień § 86 Statutu Spółdzielni.

§ 13

Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określone są w odrębnym regulaminie.

§ 14

Ustalanie kosztów i rozliczanie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz zimnej wody i kanalizacji określają odrębne regulaminy.

§ 15

Koszty eksploatacji lokali obejmują następujące pozycje kosztowe:
- różnica kosztów wody,
- wywóz nieczystości,
- energia elektryczna,
- deratyzacja i dezynfekcja,
- utrzymanie czystości,
- konserwacja zieleni,
- podatek od nieruchomości,
- podatki od terenów wspólnych,
- podatek VAT,
- ubezpieczenie majątku,
- pozostałe koszty wspólne,
- koszty administracji osiedlowej,
- koszty administracji ogólnej,
- koszty operacyjne, finansowe,
- koszty działalności społeczno – kulturalnej,
- podatek dochodowy od osób prawnych.

§ 16

1. Stawki eksploatacyjne dla zasobów danego Osiedla ustala Rada Osiedla z uwzględnieniem postanowień §§ 84 - 86 Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.

2. Stawki eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych osób będących członkami Spółdzielni ustala się z uwzględnieniem § 149 ust. 3 Statutu.
3. Stawki eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych osób niebędących członkami Spółdzielni ustala się w wysokości pełnych kosztów eksploatacji, z uwzględnieniem § 84 ust. 5 Statutu.
4. Stawki dla lokali użytkowych osób będących lub niebędących członkami Spółdzielni ustala się w wysokości pełnych kosztów eksploatacji, z możliwością ich podwyższenia z uwagi na większą intensywność użytkowania lub inne dodatkowe obciążenia związane z ich użytkowaniem.
5. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala Rada Osiedla, w wysokości nie mniejszej niż pełne koszty eksploatacji – z uwzględnieniem § 84 ust. 10 Statutu.
6. Czynsz za najem lokali mieszkalnych, użytkowych, gruntu, powierzchni zewnętrznej budynku (reklamy, anteny) znajdujących się w zasobach danego Osiedla ustala Rada Osiedla, a w pozostałych zasobach Zarząd Spółdzielni.

§ 17

Koszty: usuwania odpadów komunalnych i usuwania odpadów komunalnych dodatkowych (odpady biodegradowalne), konserwacji domofonów, zużycia gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, utrzymania dźwigów, korzystania z kablowej sieci telewizyjno - radiowej, z tytułu indywidualnego ubezpieczenia mieszkań, z tytułu odprowadzanych wód opadowych, z tytułu wieczystego użytkowania gruntów, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, podatku od nieruchomości, przesyłania korespondencji, sprzątania klatek schodowych w zakresie przejętym przez Administrację Osiedla, dozoru hal garażowych, a także utrzymania i obsługi szlabanów rozliczane są odrębnie w sposób określony poniżej, tj. w §§ 18 - 32.

§ 18

1. Opłata za odpady komunalne wynika z obowiązku wnoszenia na rzecz Miasta Poznania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Opłatę za odpady komunalne nalicza się wg zasad określonych przez Miasto Poznań i jest ona niezależna od Spółdzielni.

§ 19

1. Opłata za odpady komunalne dodatkowe (odpady biodegradowalne) wynika z wprowadzonego przez Miasto Poznań obowiązku wyposażenia wszystkich nieruchomości w pojemniki do gromadzenia odpadów bio oraz odpadów zielonych i utrzymania tych pojemników w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym.
2. Opłatę za odpady komunalne dodatkowe nalicza się według liczby osób zameldowanych lub zamieszkałych, w oparciu o stawkę przypadającą na 1 osobę.
3. Stawkę z tego tytułu ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla.

§ 20

1. Opłatę z tytułu korzystania z domofonu ustala się na jeden lokal.
2. Stawkę z tego tytułu ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla.

§ 21

1. Opłatę z tytułu zużycia gazu w budynkach wyposażonych w liczniki zbiorcze, nalicza się wg liczby osób zameldowanych lub zamieszkałych, w oparciu o stawkę przypadającą na 1 osobę.
2. Stawkę z tego tytułu ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla.

§ 22

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się w odniesieniu do budynków wyposażonych w dźwigi osobowe.
2. Opłatę za korzystanie z dźwigów w lokalach mieszkalnych ustala się wg liczby osób zameldowanych lub zamieszkałych w lokalach obsługiwanych przez dźwig osobowy i stawki przypadającej na 1 osobę.
3. Za lokale obsługiwane przez dźwig osobowy uważa się lokale położone powyżej parteru, względnie – jeżeli dźwig położony jest wyżej – od następnej kondygnacji, od której dźwig jest użytkowany, z tym jednak, że opłatę dla lokali położnych na I piętrze lub następnej kondygnacji, od której dźwig jest uruchomiony umniejsza się o 50%.
4. W stosunku do lokali przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne, opłata za korzystanie z dźwigów może być wyższa niż wynikająca z powyższych ustaleń.
5. Stawki z tego tytułu ustala Rada Osiedla na podstawie przedłożonych kalkulacji przez Administrację Osiedla.

§ 23

Opłata z tytułu korzystania z kablowej sieci telewizyjno - radiowej pobierana jest zgodnie z umową, jaką użytkownik lokalu zawarł z Operatorem.

§ 24

Opłata z tytułu indywidualnego ubezpieczenia lokalu mieszkalnego jest opłatą dobrowolną, zgodnie ze złożonym wnioskiem. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi miesięczną ratę składki w zadeklarowanej wysokości.

§ 25

1. Opłatę z tytułu odprowadzanych wód opadowych ustala się wg powierzchni użytkowej lokalu.

2. Stawkę z tego tytułu ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla.

§ 26

1. Opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntów dotycząca nieruchomości posadowionych na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym, rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości.
2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się indywidualnie.
3. Opłata przekształceniowa z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działek gruntów związanych ze spółdzielczym własnościowym prawem do domów jednorodzinnych naliczana jest indywidualnie (na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Poznania) w opłatach miesięcznych i stanowi zwrot na rzecz Spółdzielni rocznej opłaty przekształceniowej.

§ 27

1. Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego od terenów wspólnych nalicza się wg powierzchni użytkowej lokalu.
2. Stawkę ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla.

§ 28

1. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z podatku od nieruchomości związanego z ich lokalem indywidualnie.
2. W pozostałych przypadkach opłatę z tytułu podatku od nieruchomości nalicza się wg powierzchni użytkowej lokalu.
3. Stawkę ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla.

§ 29

1. Opłatę za korespondencję, w przypadku wskazania innego adresu do korespondencji niż adres lokalu przysługującego osobie zainteresowanej, ustala się na jeden lokal.
2. Stawkę z tego tytułu ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla.

§ 30

1. Opłatę za sprzątanie klatek schodowych ustala się na jeden lokal.
2. Stawkę ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla – w przypadku przejęcia przez Administrację Osiedla obowiązku sprzątania klatek schodowych w budynkach.

§ 31

1. Opłata za dozór hali garażowej dotyczy użytkowników i najemców miejsc postojowych w hali garażowej dozorowanej na wniosek większości użytkowników miejsc postojowych, którym przysługuje współudział we własności hali garażowej lub spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego.
2. Opłatę za dozór hali garażowej nalicza się wg powierzchni miejsca postojowego.
3. Stawkę z tego tytułu ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla.

§ 32

1. Opłata za utrzymanie i obsługę szlabanów związana jest z kosztami eksploatacji, bieżącej konserwacji i napraw szlabanów oraz bram automatycznych, a dotyczy użytkowników, którzy korzystają z pilotów lub systemu wjazdu i wyjazdu opartego na komunikacji GSM.
2. Opłatę za utrzymanie i obsługę szlabanów ustala się na jeden lokal.

3. Stawkę z tego tytułu ustala Rada Osiedla na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Administrację Osiedla.

IV. Postanowienia końcowe

§ 33

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych mogą uzyskać bonifikatę w opłatach:
   - za korzystanie z dźwigów – w przypadku postoju dźwigu za każdy dzień unieruchomienia w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach 6^{00} – 22^{00} był czynny krócej niż 12 godzin. W przypadku gdy na klatce schodowej są dwa dźwigi, a jeden był nieczynny, to wówczas bonifikata nie przysługuje,
   - za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę – zasady udzielania bonifikaty określa „Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania".
2. Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje kierownik Administracji Osiedla lub Zarząd w przypadku innych jednostek organizacyjnych.
3. Kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie przychodów Spółdzielni lub obciążają Dostawcę.

§ 34

Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie został zgłoszony do zamieszkania to opłaty, które rozliczane są wg liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących lokal, nalicza się nie mniej niż za 1 osobę, za wyjątkiem opłaty za odpady komunalne i opłaty za odpady komunalne dodatkowe.

§ 35

Członek zobowiązany jest do wpłacania na konto Spółdzielni rat kredytu długoterminowego z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę jego mieszkania, które odprowadzane są do banku kredytującego. Wysokość wpłat ustala się wg zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 36

Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone w okresach miesięcznych, z góry do 15. dnia każdego miesiąca – zgodnie z zasadami określonymi w § 87 Statutu Spółdzielni. Inny termin wnoszenia opłat – w przypadku lokali użytkowych – może określać zawarta umowa.

§ 37

Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą każdorazowo rozstrzygane przez właściwe organy Spółdzielni.

§ 38

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 68/19 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu z dnia 25.02.2014r., z późniejszymi zmianami.

Regulamin stanowi tekst jednolity wg stanu prawnego na dzień 26.10.2023r.