

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Cypriana Kamila Norwida
w Gdyni
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4

UCHWAŁA NR 06/2017
z dnia 03.02.2017 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni
na posiedzeniu w dniu 03.02.2017 r. na podstawie par. 53 pkt 20
Statutu Spółdzielni podejmuje Uchwałę o następującej treści :

§ 1.

Uchwala się Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. C.K.
Norwida w Gdyni.

§ 2.

Jednolity tekst Regulaminu stanowi integralną część niniejszej Uchwały (zał. 1).

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

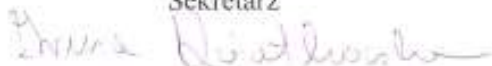
§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział wzięło5..... osób
głosów „za”5.....
głosów „przeciw”0.....

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida
w Gdyni :

Sekretarz



Przewodniczący


PRZEWODNICĄCY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Cypriana Kamila Norwida
w Gdyni
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
 - 2) ogólne koszty zarządzania nieruchomościami,
 - 3) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 4) wywóz nieczystości stałych,
 - 5) eksploatację dźwigów (wind),
 - 6) utrzymanie (konserwację) instalacji domofonowej,
 - 7) utrzymanie (konserwację) anten TV,
 - 8) podatek od nieruchomości,
 - 9) wieczyste użytkowanie terenów,
 - 10) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania,
 - 11) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 12) dostawę ciepła do podgrzania wody,
 - 13) dostawę c.o.
 - 14) energię elektryczną wspólną (korytarze,świetlenie terenów zewnętrznych itp.)
- 1.2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych poz.1-10 i 14, kwartalnych poz. 11-12 oraz po zakończeniu sezonu grzewczego poz.13.
Rozliczenia dokonuje się na podstawie rzeczywistych kosztów w danym okresie rozliczeniowym tj. Roczny, kwartalnym lub sezonowym.
- 1.3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następnym roku.
- 1.4. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.

Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom

użytkownika. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

- 1.5. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

- 2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

- 2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują w szczególności wydatki Spółdzielni na:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- 2) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
- 3) fumigację,
- 4) naprawy i konserwacje bieżące,
- 5) przeglądy techniczne obowiązkowe,
- 6) wynagrodzenia z narzutami pracowników eksploatacyjnych Spółdzielni,
- 7) zużycie pozostałych materiałów jak środki czystości, art. elektryczne, drobne wyposażenie, ubrania ochronne, materiały do drobnych napraw, itp.

- 2.1.2. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

- 2.1.3. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana zbiorczo dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

- 2.2. Ogólne koszty zarządzania obejmują wynagrodzenia pracowników Zarządu oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości jak również inne wydatki m.in. amortyzację, materiały biurowe, usługi księgowe, usługi łączności, ochrona mienia, pozostałe usługi obce (ksero, obsługa WZ, transport, ogłoszenia, usługi komputerowe, prenumeraty wyceny itp.), opłaty bankowe, pocztowe, koszty sądowe i inne opłaty, podróże służbowe i szkolenia, badanie lustracyjne Spółdzielni lub badanie bilansu przez biegłego oraz ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych, jak również od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami.

2.3. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

- 2.3.1. Obciążenia na fundusz remontowy dla spółdzielczych własnościowych praw

do lokali są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2.3.2. Dla lokali wyodrębnionych obciążenia na fundusz remontowy są ustalane według posiadanego udziału i zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej.

2.4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.4.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz PEWIK wg wskazań wodomierza głównego.

2.4.2. Zużycie wody, odprowadzenie ścieków jak również podgrzanie wody dla poszczególnych lokali mieszkalnych, jak i użytkowych rozliczane jest przez Spółdzielnię na podstawie wskazań wodomierzy wewnętrznych. Odczytów dokonuje pracownik techniczny Spółdzielni 4 razy do roku.

2.5. Koszty wywozu nieczystości.

2.5.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz nieczystości uiszczanych przez Spółdzielnię na podstawie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi złożonej do Urzędu Miasta Gdyni.

2.5.2. Koszty wywozu nieczystości są naliczane od gospodarstwa domowego (metodą ryczałtową) z uwzględnieniem powierzchni zajmowanej przez dane gospodarstwo domowe.

2.6. **Koszty eksploatacji dźwigów** obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi, zużycie energii elektrycznej.

Koszty remontów dźwigów są naliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.6.1. Koszty eksploatacji dźwigów w budynkach Spółdzielni są naliczane proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w lokalu.

2.7. **Koszty utrzymania instalacji domofonowej** obejmują bieżącą konserwację oraz naprawy i naliczane są proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych, w których zainstalowany został domofon.

2.8. **Koszty utrzymania zbiorczej instalacji TV wewnętrznej** danej nieruchomości obejmują bieżącą konserwację i naprawy oraz są naliczane na poszczególne lokale mieszkalne.

2.9. Podatek od nieruchomości.

- 2.9.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych
- 2.9.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.9.1. poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 2.9.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.9.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
- 2.9.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

2.10. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

- 2.10.1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 2.10.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Ustalanie opłat za używanie lokali

- 3.1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
- 3.1.1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1. do 1.1.14. pomniejszonych o wskaźnik upustu z tytułu pożytków pochodzących z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni i nieruchomości wspólnej (np. dzierżawy dachu).
- 3.1.2. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1 do 1.1.14 z zastrzeżeniem, że :
- a) wyłącza się z poz. 1.1.1. koszty działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej oraz medycznej prowadzonej na rzecz członków Spółdzielni, o której mowa w art. 40 pkt. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000
 - b) pomniejsza się należną opłatę o przysługujący udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

- 3.1.3. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych z pkt. 1.1.3 – 1.1.14 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów
- 3.1.4. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości miesięcznego czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości miesięcznego czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
- 3.1.5. Opłata za lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1 do 1.1.14 i obciąża koszty działalności Spółdzielni.
- 3.2. 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 użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Opłaty za mieszkania, lokale o innym przeznaczeniu postawione do dyspozycji przed dniem 15-tym każdego miesiąca – pobierane są za cały miesiąc, zaś po 15-tym – za pół miesiąca. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
- 3.3. Za opłaty, o których mowa w ust. 3.1. solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1., ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 3.4. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. W razie uchybienia tego terminu płatności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

- 3.5.1. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 14 dni naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 3.5.2..O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

- 3.5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub w drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
- 3.6. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni w wyznaczonych dniach lub przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni Uchwałą Nr 0.5.1.2017 z dnia 23.02.2017 obowiązuje z dniem podjęcia.