

UCHWAŁA Nr 17/2004

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku
z dnia 25 października 2004 roku

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

Działając na podstawie & 42 ust.1 pkt 20 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

& 1

Zatwierdza się Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

& 2

Uchwała wchodzi z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku

Czesław Szyszko

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. „Dom nad Słupią”

dr Wojciech Skóra

Pod 14 201. Rozm. p.
ber 2012. *[Signature]*

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

& 1

1. Postanowienia ogólne.

1.1 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1) Koszty obsługi eksploatacyjnej
- 2) Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) Dostawę wody i odprowadzenie ścieków
- 4) Wywóz nieczystości stałych
- 5) Utrzymanie domofonów
- 6) Utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych
- 7) Podatek od nieruchomości
- 8) Opłaty za wieczyste użytkowanie terenów
- 9) Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach

1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

1.3. Podstawą do dokonania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

1.4. Jeśli dla rozliczenia 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.

1.5. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy. W stosunku do lokali użytkowych przyjmuje się w takim przypadku liczbę osób pracujących w danym lokalu.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.1. Rozliczenie kosztów eksploatacji nieruchomości w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- 1) Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
- 2) Energie elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości / klatki schodowe, piwnice, place, ulice /,
- 3) Ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 4) Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni ,
- 5) Inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od pozycji 2 do 9 ust.1.1.

2.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie

dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1 Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz najemców odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów są jednakowe dla wszystkich nieruchomości.

2.2.2. Jeśli lokal stanowi wyodrębnioną własność, a jego właściciel nie jest członkiem Spółdzielni, to :

- Za zgodą tego właściciela możliwe jest obciążenie odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych według stawek określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- Jeśli nie ma zgody tego właściciela na obciążenie odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, obciążenie jest dokonywane w formie zaliczki na remonty nieruchomości wspólnej

2.2.3. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok dla każdego lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność sporządza się rozliczenie obejmujące:

- 1) Kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych lub zaliczek na remonty nieruchomości wspólnej
- 2) Kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości
- 3) Kwotę przypadającą na dany lokal z tytułu poniesionych nakładów na remonty danej nieruchomości, proporcjonalnie do udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej.

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków .

2.3.1. Koszt dostawy wody i odprowadzanie ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczonymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

Koszty dostawy wody i odprowadzanie ścieków są ustalone odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.

2.3.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach rocznych .

2.3.3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby c.o oraz ccw , a także w zakresie rozliczania oraz zasad dostarczania wody zimnej i odprowadzania ścieków obowiązują regulaminy / szczegółowe /

- 1) Regulamin ustalania kosztów energii cieplnej z dnia 25.10.2004.....
Wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/04 z dnia 25.10.2004
- 2) Regulamin rozliczania opłat za zimną oraz ciepłą wodę z dnia 25.10.2004....., wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/04..... z dnia 25.10.2004.....

2.4 . Wywóz nieczystości stałych

2.4.1 Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z płatnościami dla usługodawców zewnętrznych .

2.4.2 Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości . Rozliczania tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Lokale

- użytkowe obciążone są też proporcjonalnie do ilości osób tam zatrudnionych .
- 2.5. Utrzymanie domofonów.
Koszty założenia domofonów oraz i ich konserwacja leży po stronie mieszkańców poszczególnych bloków wielorodzinnych.
 - 2.6. Utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.
Koszty założenia anten radiowo-telewizyjnych oraz i ich konserwacja leży po stronie mieszkańców poszczególnych bloków wielorodzinnych.
 - 2.7. Podatek od nieruchomości.
Do końca 2004 roku koszty związane z tym podatkiem wkalkulowane są w stawkę eksploatacyjną.
Od 1 stycznia 2005 roku koszt podatku od nieruchomości będzie stanowił w wymiarze opłat oddzielną pozycję.
 - 2.8. Opłaty za wieczyste użytkowanie.
Do końca 2004 roku opłaty te wkalkulowane są w stawkę eksploatacyjną . Od 1 stycznia 2005 roku opłaty te przestaną obowiązywać, albowiem Spółdzielnia dokona wykupu gruntów na pełną własność.
 - 2.9. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni , określone rodzajowo ust.1.1. pkt 1 do 9 .

3. Ustalanie opłat za używanie lokali.

- 3.1. Obciążanie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane będzie według zasad określonych w rozdziale 2 niniejszego Regulaminu.
- 3.2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu.
- 3.3. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych po tym terminie będą naliczane odsetki ustawowe.
- 3.4. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, co najmniej do 25 dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty.
- 3.5. Opłaty za używanie lokalu mogą być wnoszone na konto Spółdzielni poprzez „książeczki opłat”, lub z osobistego konta bankowego / ROR /.

4. Obowiązki Spółdzielni .

- 4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków , utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwości ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uregulowaniem postanowień ust. 4.2. i 4.3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
- 4.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokalu obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociagowych, gazowych i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany

- wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej , centralnego ogrzewania wraz z grzejnikiem, instalacji elektrycznej.
- 4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczonymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.

Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) malowanie ścian, drzwi i okien ,urządzeń grzewczych i sanitarnych,
- 5) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

& 2

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku uchwałą nr. 17.../2004 z dnia15...10...2004..... z mocą obowiązującą od dnia ..15...10...2004.....

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku

Cezary Szyszko

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
S.M. „Dom nad Słupią”
dr Wojciech Skóra

Pod wzgl. form-pr.
bez wstrz. Ollly