

UCHWAŁA NR 7/2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”
w Łobzie z dnia 24.06.2020 r.

w sprawie: zatwierdzenia nowego tekstu Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie

Działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt 24) Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Jednocześnie traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji, utrzymania nieruchomości i ustalenia opłat za używanie lokali zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 11.12.2008 r. Uchwałą Nr 28/2008.


§ 3

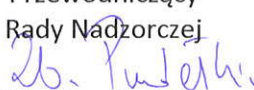
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 10 osób

Przeciw uchwale głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosu: 0 osób

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Alicja Niedźwiedź

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zbigniew Pudełko

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALENIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W ŁOBZIE

I. PODSTAWA PRAWNA I ZASADY OGÓLNE

§ 1

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018, poz. 845 t.j.)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2020, poz. 275 t.j.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2020, poz. 532 t.j.)
4. Statut Spółdzielni

§ 2

1. Regulamin określa szczegółowe zasady planowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników lokali w związku z użytkowaniem i utrzymaniem lokali.
2. Ewidencja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

II. DEFINICJE

§ 3

Użytym w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. Spółdzielnia – oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową „Jutrzenka” w Łobzie.
2. Zasoby mieszkaniowe – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, nieruchomość wspólną budynków mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury.
3. Mienie Spółdzielni – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane i ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującym poszczególnym właścicielom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych (np. lokale użytkowe).
4. Nieruchomość – część powierzchni ziemskiej stanowiący odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale związane z gruntem lub części tych budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
5. Nieruchomość wspólna – oznacza grunty oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

6. Udział w nieruchomości wspólnej – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
7. Lokal – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb służących celom mieszkaniowym i innym, posiadających udział w nieruchomości wspólnej.
8. Użytkownik lokalu – właściciel lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność (posiadający bądź nie członkostwo w Spółdzielni), członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
9. Gospodarka zasobami mieszkalnymi – to całokształt działań związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.
10. Opłaty – należności od użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, mienia Spółdzielni, dostawy mediów oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
11. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej – dochody otrzymane z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej na podstawie zawartych umów.
12. Pożytki i przychody z działalności Spółdzielni – są to dochody, które Spółdzielnia uzyskuje z pozostałej działalności gospodarczej.
13. Powierzchni użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służącym mieszkalnym i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie.
14. Urządzenia pomiarowe – rozumie się przez to wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiarów, a w szczególności liczniki wody zimnej i ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze.

III. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 4

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki na:
 - a) eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz mienia Spółdzielni,
 - b) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - c) energię cieplną,
 - d) wodę zimną i odprowadzenie ścieków,
 - e) gaz do kotłowni,
 - f) oświetlenie nieruchomości,
 - g) konserwację własnych kotłowni,
 - h) gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - i) podatek od nieruchomości,
 - j) wieczyste użytkowanie,
 - k) zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, który wraz z postanowieniami niniejszego regulaminu stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie.

2. Podstawą do dokonania korekty planu gospodarczo – finansowego, rozliczenia kosztów oraz zmiany wysokości opłat za używanie lokali może być wystąpienie w ciągu roku zdarzeń powodujących zmiany wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie obciążają nieruchomości wspólnej.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresie 12 miesięcy pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
5. Różnica między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Koszty powstałe w lokalach zajmowanych przez Spółdzielnię do prowadzenia przez nią działalności statutowej, odnoszone są i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności.

§ 6

1. Jednostki rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- a) m² powierzchni użytkowej lokalu

- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości oraz mienia Spółdzielni
- centralne ogrzewanie dla lokali nie posiadających ciepłomierzy
- odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- podatek od nieruchomości
- zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów

- b) liczba osób

- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- woda zimna i ciepła dla lokali nie posiadających wodomierzy
- zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów

- c) liczba lokali

- sprzątnięcie klatek schodowych
- zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów

- d) m³ wody

- rozliczany niedobór wody na poszczególnych nieruchomościach

- e) jednostki urządzeń pomiarowych zainstalowanych w mieszkaniu

2. Powierzchnię użytkową lokali określa się w następujący sposób:

- a) dla budynków oddanych do użytku do 31 grudnia 2007 r. powierzchnię użytkową przyjmuje się według uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, obliczaną wg dokumentacji technicznej budynku z zastosowaniem normy PN-70/B-02365,

- b) dla budynków oddanych do użytku po dniu 1 stycznia 2008 powierzchnię lokali przyjmuje się według inwentaryzacji powykonawczej przy zastosowaniu ogólnie przyjętych przepisów w tym zakresie,

- c) do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się balkonów, loggii, antresoli i pomieszczeń przynależnych.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

1. Plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmuje:

a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmuje, w tym:

- osobowe koszty pracy
 - wynagrodzenie osobowe
 - składki ZUS
 - Odpis na ZFŚS
 - Szkolenia i delegacje
 - wydatki na BHP
- koszty korporacji
 - wynagrodzenia bezosobowe
 - składki do Związku Rewizyjnego
 - koszty lustracji
- koszty utrzymania pomieszczeń własnych
- narzędzia i przedmioty w pracy
 - materiały biurowe
 - konserwacje sprzętu, wyposażenie
 - usługi serwisowe informatyczne
- koszty działalności
 - amortyzacja
 - opłaty, prowizje bankowe, telekomunikacyjne i pocztowe
 - pozostałe usługi obce
 - opłaty sądowe

b) koszty utrzymania nieruchomości i mienia Spółdzielni

- materiały do remontów i konserwacji
- sprzętowanie na zlecenie
- usługi kominiarskie
- przeglądy techniczne
- utrzymanie zieleni
- ubezpieczenie nieruchomości
- odczyty liczników i opłaty abonamentowe
- pozostałe koszty

2. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje:

- a) dla kosztów bezpośrednich – odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, których te koszty dotyczą (np. utrzymanie czystości i porządku, dezynsekcja i deratyzacja, energia elektryczna części wspólnych, inne),
- b) dla kosztów ogólnych dotyczących nieruchomości zaliczanych do zasobów mieszkaniowych – przez podział proporcją m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali (np. wynagrodzenia pracowników, narzuty i świadczenia związane z zatrudnieniem, materiały i koszty biurowe, koszty utrzymania siedziby Spółdzielni, wynagrodzenia Rady Nadzorczej, obsługa bankowa Spółdzielni, inne).

§ 8

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

1. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarki funduszem remontowym określa odrębny Regulamin zasad gospodarowania funduszem remontowym uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie funduszu remontowego.
3. Wysokość planowanych kosztów remontów ustalana jest dla całych zasobów Spółdzielni z uwzględnieniem stanu technicznego nieruchomości, ilości koniecznych do przeprowadzenia prac oraz bieżącego salda funduszu remontowego na nieruchomości i jest zatwierdzana w formie uchwały przez Radę Nadzorczą.

§ 9

Gospodarowanie odpadami komunalnymi

1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych ustalane jest według zasad zatwierdzonych przez Radę Miejską Łobza, Radę Miejską Reska i Radę Miejską Węgorzyna na podstawie złożonych przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oświadczeń o liczbie osób zamieszkałych w lokalu.
2. Gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych następuje poprzez indywidualne umowy najemców lokali z operatorami w poszczególnych miejscowościach.
3. Spółdzielnia w terminach określonych w uchwałach Rad Miejskich, o których w mowa w § 9 ust. 1, odprowadza należność ze złożonych deklaracji.

§ 10

Podatek od nieruchomości

1. Wysokość podatku od nieruchomości wynika ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości, zgodnie z treścią Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
2. Wysokość stawek od podatku od nieruchomości zatwierdzona jest uchwałami Rad Miejskich w poszczególnych miejscowościach.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości w części dotyczącej wyodrębnionych udziałów bezpośrednio z Gminą Łobez, Gminą Resko i Gminą Węgorzyno.
4. Spółdzielnia w terminach określonych w ustawie odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.
5. Jeżeli lokal mieszkalny, który nie stanowi odrębnej własności, wykorzystywany jest na cele inne niż mieszkalne, to osoba posiadająca tytuł prawny do tego lokalu zobowiązana jest zgłosić ten fakt do Spółdzielni, w celu wprowadzenia zmian w podatku od nieruchomości.

§ 11

Media

Planowanie i rozliczanie kosztów mediów określają odrębne akty prawne Spółdzielni.

IV. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 12

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale przez uiszczanie miesięcznych opłat ustalonych przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planu gospodarczo - finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalona jest przez Zarząd Spółdzielni w podziale na opłaty niezależne i zależne od Spółdzielni i może być pomniejszona o:
 - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadając na dany lokal, które nie są pokryte pożytkami z majątku Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej ponosi użytkownik lokalu.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach umowy najmu, są pokrywane z opłat, których wysokość określa umowa.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia w Spółdzielni oświadczenia o ilości osób zamieszkujących w lokalu w dniu objęcia lokalu lub niezwłocznie w przypadku wystąpienia zmiany.
6. Opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni ustala się jednolicie dla wszystkich zasobów.

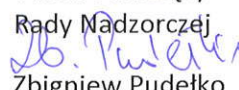
V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.06.2020 r. Uchwałą Nr 7/2020 i obowiązuje od dnia 01.01.2021 r.
2. Jednocześnie traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji, utrzymania nieruchomości i ustalenia opłat za używanie lokali zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 28/2008 z dnia 11.12.2008 r. z późn. zm.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Alicja Niedzwiedz

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zbigniew Pudełko