

UCHWAŁA Nr^{2/1}...../2012

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

z dnia 26-01-2012 r.

W sprawie: Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie działając na podstawie § 39 ust. 1 pkt. 11 Statutu uchwałą niniejszą uchwała **„Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie”** stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

Rada Nadzorcza
S.M. „Pojezierze” w Olsztynie

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Józef Gilmontowicz

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
mgr inż. Olga Mokra

REGULAMIN
rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania
nieruchomości
Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami);
2. Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903);
3. Kodeks cywilny;
4. Statut Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych, niemieszkalnych i garaży będących w zasobach Spółdzielni oraz będących przedmiotem odrębnej własności.
2. Regulamin dotyczy członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemcy lokalu .

§ 2

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.

§ 3

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłaty wnoszone na ich pokrycie są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

§ 4

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywane jest w okresach rocznych, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

1

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Józef Głuchontowicz

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
mgr inż. Olga Mokra

§ 5

Roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą stanowi podstawę do rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz do ustalania opłat za użytkowanie lokali .

§ 6

Za jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się:

1. Metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali,
2. Osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym,
3. Wskazania urządzeń pomiarowych,
4. Lokal.

§ 7

Powierzchnia lokali określana jest w oparciu o dokumentację Spółdzielni.

§ 8

1. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu.
2. Osoby, o których mowa w § 1 ust. 2 zobowiązane są do zgłaszania w Spółdzielni wszystkich zmian dotyczących liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu, w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.
3. Naliczanie opłat zależnych od ilości zamieszkujących osób wprowadzane jest w miesiącu złożenia oświadczenia, jeżeli zgłoszenie nastąpiło do dziesiątego dnia danego miesiąca.
4. Liczba osób zamieszkałych może być zweryfikowana przez Spółdzielnię na podstawie przeprowadzonej kontroli zasiedlenia.

§ 9

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

1.1. Koszty zaopatrzenia w media:

- a) koszty energii cieplnej
- b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków
- c) koszty zagospodarowania nieczystości
- d) koszty gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu
- e) koszty wody niezbilansowanej
- f) koszty energii elektrycznej ogólnego użytku

1.2. Koszty eksploatacji:

- a) podatek od nieruchomości
- b) koszty ogólnoadministracyjne
- c) koszty utrzymania pomieszczeń ogólnego użytku
- d) koszty utrzymania terenów zewnętrznych
- e) ubezpieczenie majątku i odpowiedzialności cywilnej
- f) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów
- g) amortyzacja

- h) podatek VAT nie podlegający odliczeniu
- i) koszty konserwacji
- j) przeglądy okresowe budynków i instalacji technicznych
- k) koszty odczytów wodomierzy i rozliczenia zużycia wody
- l) koszty remontów nieruchomości dla których nie jest tworzony odpis na fundusz remontowy
- m) odpis na fundusz remontowy
- n) pozostałe koszty

2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię stanowią:

1. Koszty utrzymania i eksploatacji pomieszczeń, w których prowadzona jest działalność.
2. Koszty wynagrodzeń.
3. Inne koszty.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI

§ 10

Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale określa „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej SM „Pojezierze” w Olsztynie”.

§ 11

Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków określa „Regulamin rozliczania kosztów dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków SM „Pojezierze” w Olsztynie”.

§ 12

Zasady rozliczanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych określa odrębny regulamin.

§ 13

Zasady rozliczania kosztów gospodarowania odpadami.

1. Koszty zagospodarowania odpadów przypadających na lokale mieszkalne rozlicza się wg jednakowych zasad dla całej Spółdzielni.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarowania odpadami dotyczących lokali mieszkalnych jest liczba osób zamieszkałych w danym lokalu.
3. Koszty gospodarowania odpadami w części przypadającej na garaże i lokale użytkowe rozlicza się w odniesieniu do ich powierzchni użytkowej.
4. Zaliczkowe opłaty za gospodarowanie odpadami na rok następny ustala się bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku bieżącym, z uwzględnieniem zmian cen.
5. Ostateczne rozliczenie z mieszkańcami dokonywane jest po zakończeniu roku obrachunkowego na podstawie poniesionych kosztów.

§ 14

Zasady rozliczania kosztów dostawy gazu.

1. Koszty dostawy gazu do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach – rozlicza się na lokale mieszkalne znajdujące się w danej nieruchomości proporcjonalnie do ilości zamieszkałych w nich osób.
2. Wysokość opłat miesięcznych ustalana jest zaliczkowo na dany rok
3. Ostateczne rozliczenie z mieszkańcami dokonywane jest po zakończeniu roku obrachunkowego na podstawie poniesionych kosztów.

§ 15

Zasady rozliczania kosztów naprawy i remontów instalacji domofonowych.

1. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.
2. Jednostką rozliczeniową jest lokal.
3. Wysokość opłat miesięcznych ustalana jest zaliczkowo na dany rok
4. Ostateczne rozliczenie z mieszkańcami dokonywane jest po zakończeniu roku obrachunkowego na podstawie poniesionych kosztów.

§ 16

Zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku.

1. Wysokość zaliczkowych opłat za energię elektryczną ogólnego użytku i oświetlenia terenów zewnętrznych ustala się na dany rok w oparciu o faktyczne zużycie w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian cen energii.
2. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku są rozliczane na poszczególne nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest lokal. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku rozlicza się wg wzorów:
 - a. Budynki niskie:

$$K_n = \frac{K}{M}$$

- K_n - koszt energii obciążającej lokal w budynku niskim
 K - całkowity koszt energii
 M - liczba lokali w nieruchomości (budynku)

- b. Budynki wysokie z windami:
 - I. Mieszkania na parterze

$$K_p = \frac{K}{M} \times 0,35$$

- K_p - koszt energii obciążającej lokal na parterze
 K - całkowity koszt energii
 M - liczba lokali w nieruchomości (budynku)

II. Mieszkania powyżej parteru

$$K_g = \frac{K - \sum K_p}{M_g}$$

- K_g - koszt energii obciążającej lokal powyżej parteru
 M_g - liczba lokali powyżej parteru
 K - całkowity koszt energii
 K_p - koszt energii obciążającej lokal na parterze

3. Wysokość opłat miesięcznych ustalana jest zaliczkowo na dany rok, a ostateczne rozliczenie z mieszkańcami dokonywane jest po zakończeniu roku obrachunkowego na podstawie poniesionych kosztów.

§ 17

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości, bądź grupie lokali w danej nieruchomości.
2. O ile nie jest możliwe określenie kosztów przypadających na daną nieruchomość a dotyczą one wielu nieruchomości koszty te rozlicza według zasad określonych w polityce rachunkowości obowiązującej w spółdzielni.

§ 18

1. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w części ponoszą członkowie Spółdzielni.
2. Wysokość odpłatności na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną ustalana jest uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.
3. Opłata dotyczy członków którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności lokalu. Od każdego lokalu wnoszona jest jedna opłata miesięczna niezależnie od liczby członków którym przysługuje prawo do danego lokalu.

§ 19

Wysokość opłat za użytkowanie lokali ustalana jest na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania związanych z tymi lokalami.

§ 20

Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych.

1. Członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających

5

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Józef Gulmoryłowicz

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

mgr inż. Olga Mokra

- na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
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.
 3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
 4. Najemcy lokali mieszkalnych, które stanowią własność Spółdzielni są obowiązani ponosić opłaty wg zasad określonych w umowach najmu zawartych między Spółdzielnią a Najemcą.
 5. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 21

1. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu ustaje z dniem przekazania go protokołem do dyspozycji Spółdzielni.

§ 22

Za opłaty, o których mowa w § 19 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali mieszkalnych, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcami lokali mieszkalnych oraz zajmującymi lokale bez tytułu prawnego odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich faktycznego korzystania z lokalu,

§ 23

1. Opłaty za użytkowanie lokali wnosi się w okresach miesięcznych z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Zarząd ma prawo odstąpić od pobierania odsetek w części lub całości.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

Niniejszy Regulamin został uchwalony na mocy § 39 ust. 1 pkt. 11 Statutu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie dnia *26.01.*.....2012 roku i obowiązuje od dnia *01.01.*..... 2012 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Józef Gulmonowicz
Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Olga Mokra
mgr inż. Olga Mokra
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Olsztyn, dnia *26.01.2012*.....