

UCHWAŁA NR 32/2019
z dnia 04-12-2019 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni
na posiedzeniu w dniu 04-12-2019r. na podstawie § 46 pkt 19 Statutu Spółdzielni:

§ 1.

Zatwierdza się Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami
Mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali – regulamin w załączeniu

§2.

Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz
ustalania opłat za używanie lokali z dnia 27-02-2007 zatwierdzony uchwałą Rady
Nadzorczej nr 06/2007r. przestaje obowiązywać.

§3.

Uchwała ma moc obowiązującą z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu udział wzięło 5 osób

głosów „za” 5

głosów „przeciw” 0

Sekretarz

Przewodniczący

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

Sprawdzitanie pod uprzedem formalnym
r.p. Pauline Zerauske

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

2
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4
NIP 586-21-09-306, tel/fax 058 522 30 09

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. C. K. NORWIDA W GDYNI

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

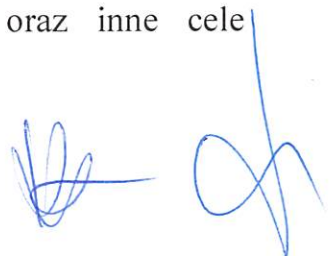
Gdynia, 04 grudnia 2019 ✓

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1.1.1. obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
 - 1.1.2. ogólne koszty zarządzania nieruchomościami,
 - 1.1.3. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 1.1.4. wywóz nieczystości stałych,
 - 1.1.5. eksploatację dźwigów (wind),
 - 1.1.6. utrzymanie (konserwację) instalacji domofonowej,
 - 1.1.7. utrzymanie (konserwację) anten TV,
 - 1.1.8. podatek od nieruchomości,
 - 1.1.9. wieczyste użytkowanie terenów,
 - 1.1.10. utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania,
 - 1.1.11. dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 1.1.12. dostawę ciepła do podgrzania wody,
 - 1.1.13. dostawę c.o.
 - 1.1.14. energię elektryczną wspólną (korytarze, oświetlenie terenów zewnętrznych itp.)
- 1.2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych poz.1-10, półrocznych poz. 11-12 oraz po zakończeniu sezonu grzewczego poz.13. Rozliczenia dokonuje się na podstawie rzeczywistych kosztów w rocznym okresie rozliczeniowym.
- 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, pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika, piwnice. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów.
- 1.5. Zatwierdzone zestawienie powierzchni użytkowych lokali zawarte jest w Uchwale Zarządu 23a/2007 z dnia 15-X-2007 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy Norwida 4 w Gdyni.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

- 2.1. Koszty eksploatacji nieruchomości rozliczane są powierzchnią użytkową lokali mieszkalnych w nieruchomości.
- 2.2. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali, obejmują w szczególności wydatki Spółdzielni na:
 - 2.2.1. utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczenia budynków,
 - 2.2.2. wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
 - 2.2.3. fumigację,
 - 2.2.4. naprawy i konserwacje bieżące,



- 2.7.2 Koszty remontów dźwigów są naliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zaliczka na koszty eksploatacji dźwigów w budynkach Spółdzielni jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni proporcjonalnie do lokali znajdujących się w nieruchomości [zł/lokal/m-c]

2.8. Koszty utrzymania instalacji domofonowej

- 2.8.1 Obejmują bieżącą konserwację oraz naprawy. Zaliczki na koszty utrzymania instalacji domofonowej ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i naliczane są proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości w [zł/lokal/m-c]

2.9. Koszty utrzymania zbiorczej instalacji TV wewnętrznej

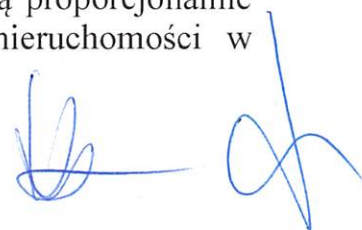
- 2.9.1 Obejmują bieżącą konserwację i naprawy. Zaliczki na koszty utrzymania instalacji domofonowej ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i naliczane są proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości w [zł/lokal/m-c]

2.10. Podatek od nieruchomości.

- 2.10.1. 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
- 2.10.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.9.1. poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 2.10.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.9.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, natomiast poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
- 2.10.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
- 2.10.5. Zaliczki na podatek od nieruchomości wspólnej Spółdzielni ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości w [zł/m²].

2.11. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

- 2.11.1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 2.11.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 2.11.3. Zaliczki na opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów Spółdzielni ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości w [zł/m²].



- 2.2.5. przeglądy techniczne obowiązkowe,
- 2.2.6. wynagrodzenia z narzutami pracowników eksploatacyjnych Spółdzielni,
- 2.2.7. zużycie pozostałych materiałów jak środki czystości, art. elektryczne, drobne wyposażenie, ubrania ochronne, materiały do drobnych napraw, itp.
- 2.2.8. Koszty eksploatacji nieruchomości rozliczane są powierzchnią użytkową lokali mieszkalnych w nieruchomości.

2.3. 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.

- 2.3.1. Ogólne koszty zarządzania są rozliczane kluczem powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości

2.4. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Odpis na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych w nieruchomości jest ustalany według stawek w [zł/m²] uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

2.5. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

- 2.5.1. 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.
- 2.5.2. 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 co najmniej 2 razy w roku.
- 2.5.3. Różnice wynikające z różnicy wskazań licznika głównego i sumy wskazań liczników indywidualnych obciążają równo lokale uczestniczące w rozliczeniu

2.6. Koszty wywozu nieczystości.

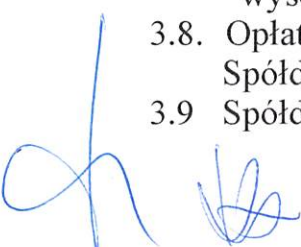
- 2.6.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz nieczystości uiszczanych przez Spółdzielnię na podstawie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi złożonej do Urzędu Miasta Gdyni.
- 2.6.2. Koszty wywozu nieczystości naliczane są zgodnie z obowiązującymi przepisami Urzędu Miasta w Gdyni w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi

2.7 Koszty eksploatacji dźwigów

- 2.7.1 Obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi, zużycie energii elektrycznej.

3. Ustalanie opłat za używanie lokali

- 3.1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne zaliczki ustalone uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
 - 3.1.1. Opłata za lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1 do 1.1.11 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. Opłaty za lokale 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.
- 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:
 - 3.3.1. stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 3.3.2. osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - 3.3.3. odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 3.3.1., ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 3.4. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia 15 dnia każdego miesiąca. W razie uchybienia terminu płatności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- 3.5. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 3.6. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
- 3.7. 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.
- 3.8. Opłaty za używanie lokali wnoszone są przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.
- 3.9. Spółdzielnia nie prowadzi kasy.



Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni Uchwałą Nr 32 z dnia 04-12-2019 i obowiązuje z dniem podjęcia.

Małgorzata Działowska

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