

REGULAMIN

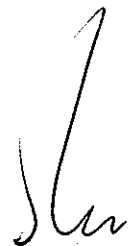
zasad ustalania i rozliczania kosztów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ustalania opłat za ich użytkowanie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce

Na podstawie art. 4 i art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.) oraz § 139 – 143 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce (zwanej dalej Spółdzielnią) ustala się zasady ustalania i rozliczania kosztów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ustalania opłat za ich użytkowanie w Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin określa zasady utrzymania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, ponoszenia opłat przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
3. Niniejszy regulamin nie dotyczy rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami, funduszu remontowego, dla których zasady ustalania i rozliczania kosztów uregulowane są w odrębnych regulaminach, z uwzględnieniem jednakże zapisów ujętych w niniejszym regulaminie.



de

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz niniejszego regulaminu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że pokrywają pełne koszty eksploatacyjne i remontowe.
3. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz niniejszego regulaminu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, najemcy lub osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że pokrywają pełne koszty eksploatacyjne i remontowe.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacyjnych.

6. Osoby, o których mowa w ust. 1 – 4 są obowiązane do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:
- użytkowaniem mieszkania, lokalu użytkowego, garażu,
 - utrzymaniem części wspólnych nieruchomości,
 - utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie technicznym,
 - w zobowiązaniach Spółdzielni wynikających z zaciągniętych kredytów na modernizację lub remont kapitalny danej nieruchomości w udziale proporcjonalnym do wielkości jego lokalu.
7. Osoby niebędące członkami Spółdzielni są obowiązane wnieść dopłatę, jeżeli nieruchomości zostały dofinansowane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Wyliczenie dopłat będzie dokonane w udziale proporcjonalnym do wielkości tego lokalu w danej nieruchomości. Jeżeli osoba niebędąca członkiem Spółdzielni przystąpi w poczet członków, członkostwo dla potrzeb rozliczeń uwzględnia się od 1 dnia następnego miesiąca.

§ 3

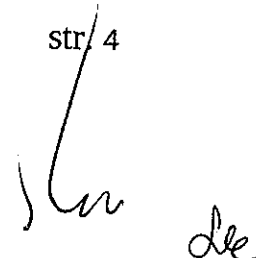
- Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali i garaży stanowi roczny plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.
- Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów dokonywana jest przez Radę Nadzorczą zmiana wysokości opłat za użytkowanie lokali.
- Opłaty winny być wnoszone z góry do 15 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, z wyłączeniem opłat za najem lokali użytkowych, które winny być wnoszone zgodnie z postanowieniami umów o najem lokalu.
- Za opłaty, o których mowa w § 2 ust. 1 – 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie

stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

5. Spółdzielnia dochodzi roszczeń na drodze sądowej, jeżeli osoba odpowiedzialna za opłaty o których mowa w § 2 ust. 1 – 4, jest w zwłoce z uiszczaniem opłat za eksploatację i utrzymanie lokali.
6. W przypadku, rozliczania przez Spółdzielnię jakiegokolwiek składnika opłat, gdy suma naliczonych opłat przewyższa należność wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty jest zaliczana na poczet wymagalnych zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, a w przypadku ich nieistnienia stawiana jest do dyspozycji użytkownika lokalu. Przy braku dyspozycji użytkownika w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o nadpłacie, nadpłatę zalicza się na poczet opłat ciążących na użytkowniku lokalu. Jeżeli suma naliczonych opłat nie pokryje należności wynikającej z rozliczenia, wówczas użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o niedopłacie.
7. Wszelkie zwroty dokonywane na rachunek użytkownika lokalu będą pomniejszone o koszty przelewu.

§ 4

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni można przeznaczać na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.



§ 5

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, z równowartości wkładu potrąca się roszczenia wzajemne, przysługujące Spółdzielni z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu (lokali) wraz z odsetkami, a także inne należności przysługujące Spółdzielni (np. koszty sądowe, egzekucyjne, sporządzanie operatu szacunkowego, itp.).

§ 6

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 7

Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych ustala się w następujący sposób:

- a) w oparciu o dokumentację techniczną poszczególnych budynków – wybudowanych do 31 grudnia 1998 roku,
- b) według faktycznego obmiaru po zakończeniu zadania inwestycyjnego wybudowanych budynków po dniu 1 stycznia 1999 roku.

§ 8

1. Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni, właściciela oraz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.

Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów, a w szczególności kosztów:

- a) wieczystego użytkowania gruntów,
 - b) podatku od nieruchomości,
 - c) nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) kosztów ogólnych i Zarządu,
 - e) odpisu na fundusz remontowy,
 - f) innych uzasadnionych kosztów.
2. Koszty ogólne i Zarządu poniesione w Spółdzielni rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danej nieruchomości bez pomieszczeń przynależnych w łącznej powierzchni użytkowej nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, z tym zastrzeżeniem, że powierzchnię użytkową garaży przyjmuje się w 50%.
3. Właściciel lokalu nie wnosi opłat do Spółdzielni za wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości. Zobowiązania te reguluje bezpośrednio w Urzędzie Miejskim w Ustce.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 9

1. Koszty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, za wyjątkiem kosztów finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych, dotyczących zasobów mieszkaniowych, które to rozliczane są na koniec roku obrachunkowego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danej nieruchomości w łącznej powierzchni użytkowej nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię i wpływają na wynik nieruchomości.
2. Koszty centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz opłaty za gospodarowanie odpadami są księgowane na poszczególne budynki.



3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, kosztami zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz opłaty za gospodarowanie odpadami (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 10

1. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży są odrębnie ewidencjonowane.
2. Rozróżnia się w Spółdzielni koszty zależne i niezależne.
3. Kosztami niezależnymi są w szczególności:
 - a) koszty centralnego ogrzewania,
 - b) koszty podgrzania wody,
 - c) koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - d) opłaty za gospodarowanie odpadami,
 - e) koszty energii elektrycznej,
 - f) opłaty za wieczyste użytkowanie,
 - g) podatki od nieruchomości, itp.
4. Koszty zależne od Spółdzielni to w szczególności:
 - a) odpis na fundusz remontowy,
 - b) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
 - c) koszty materiałów bezpośrednich,
 - d) transport,
 - e) ubezpieczenia,
 - f) koszty Zarządu i koszty ogólne Spółdzielni, itp.



IV. Ustalenie opłat za użytkowanie lokali.

§ 11

1. Wszystkie osoby wymienione w § 2 ust. 1 – 4 są obowiązane do wnoszenia opłat na:
 - a) odpis funduszu remontowego,
 - b) zaliczki odpłatności za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - c) zaliczki odpłatności za zimną wodę i odprowadzenie ścieków,
 - d) koszty opłaty za gospodarowanie odpadami
 - e) podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (nie dotyczy właścicieli lokali wyodrębnionych),
 - f) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku,
 - g) koszty utrzymania zieleni,
 - h) koszty utrzymania pomieszczeń ogólnego użytkowania,
 - i) koszty administrowania,
 - j) inne koszty eksploatacji mające wpływ na poziom kosztów utrzymania lokali, np. usługi kominiarskie, deratyzacyjne, transportowe – wywóz starych mebli, liści, dowóz piasku do piaskownic, sprzątanie terenów, zakup koszy, ławek, itp.
2. Opłaty na koszty określone w ust. 1 pkt. a – d są ustalane i rozliczane poza stawką eksploatacyjną, natomiast pozostałe koszty pokrywane są ze stawki eksploatacyjnej.
3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają Spółdzielni miesięczne wynagrodzenie za jego używanie, którego elementem składowym są przypadające na ten lokal koszty jego utrzymania. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 12

1. Wnoszone przez osoby wymienione w § 2 ust. 1 – 4 opłaty eksploatacyjne, po ewentualnym uwzględnieniu zasilenia z zysku z własnej działalności Spółdzielni przysługującego członkom Spółdzielni winny pokrywać roczne koszty eksploatacyjne poniesione przez Spółdzielnię.
2. Opłaty za lokale użytkowe są wnoszone zgodnie z postanowieniami umów zawartych między Spółdzielnią, a wynajmującymi lokale.

V. Inne ustalenia.

§ 13

1. Obowiązek wnoszenia opłat za lokal powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownikowi lokalu, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie.
2. Od niezapłaconych należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali:
 - a) w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,
 - b) w przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni – co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 14

1. Z dniem 2016 r., tj. w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu, tracą moc postanowienia Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ustalania opłat za ich użytkowanie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce uchwalonego uchwałą nr 20/2008 z dnia 29 września 2008 r. z późn. zm.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce w dniu 29.01.2016 uchwałą nr 2/2016..... i obowiązuje od dnia 29.01.2016.....

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jusialik
.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dobek
.....

Uchwała nr ..21...../2016
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce
z dnia 29.10.2016 2016 rok

W sprawie: uchwalenia regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ustalania opłat za ich użytkowanie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce

Działając na podstawie §46 ust. 1 pkt 15 oraz § 140 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce, Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§ 1

Uchwała się Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ustalania opłat za ich użytkowanie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce w brzmieniu jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz opłat za ich użytkowanie w Spółdzielni Mieszkaniowej Korab w Ustce, uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/2008 z dnia 29 września 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami dokonanymi uchwałami Rady Nadzorczej:

- nr 5/2012 z dnia 13 lutego 2012 roku,
- nr 7/2012 z dnia 27 lutego 2012 roku,
- nr 21/2012 z dnia 22 października 2012 roku,
- nr 7/2013 z dnia 22 kwietnia 2013 roku,
- nr 8/2013 z dnia 17 czerwca 2013 roku,
- nr 22/2013 z dnia 19 listopada 2013 roku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na posiedzeniu obecnych było9..... członków,
Za podjęciem uchwały głosowało8..... członków,
Przeciw uchwale głosowało0..... członków.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....*Jusialu*.....

[Signature]

RADCA PRAWNY

[Signature]
Aleksandra Tyburska