

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „RUSAŁKA” W TORUNIU

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni i właścicieli lokali mieszkalnych.

§ 2

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i garaży, stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

§ 3

Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni oraz właścicieli, którzy nie są członkami.

§ 4

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych obejmuje:

- eksploatację i utrzymanie lokalu (energia cieplna do ogrzania lokalu i podgrzanie wody w lokalu, zimna woda i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości),
- eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- eksploatację i utrzymanie mienia stanowiącego własność Spółdzielni,
- remonty zasobów.

§ 5

Opłaty wnoszone przez członków spółdzielni oraz osoby, które nie są członkami spółdzielni służą pokrywaniu :

- kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na lokale,
- eksploatacji i utrzymania mienia stanowiącego własność Spółdzielni,
- kosztów działalności społecznej prowadzonej przez Spółdzielnię,
- kosztów zarządzania nieruchomościami.

§ 6

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem zgodnie z zasadami wynikającymi ze statutu Spółdzielni.

2. Pożytkami i innymi przychodami w nieruchomości wspólnej w szczególności są :

- przychody z reklam na nieruchomości,
- wynajem pomieszczeń wspólnych,
- wynajem pomieszczeń dodatkowych,
- czynsz dzierżawny za grunty.

§ 7

Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej. Wynik ten będący nadwyżką lub stratą podlega rozliczeniu zgodnie z zasadami ustalonymi w statucie. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§ 8

1. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową.

§ 9

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są;

- m² powierzchni użytkowej lokalu,
- liczba osób zamieszkujących w lokalu,
- mieszkanie (lokal),
- udział w nieruchomości wspólnej,
- wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 10

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art.42 ust. 1 pkt.6) określona jest w uchwałach zarządu.

§ 11

Do ustalenia wysokości opłat w zależności od liczby zamieszkałych osób stosuje się następujące zasady :

1. obowiązek zgłaszania liczby przebywających osób w lokalu spoczywa na członku Spółdzielni lub właścicielu lokalu,

2. zgłoszenie zmiany liczby osób jest uwzględnione przy ustaleniu nowej opłaty od miesiąca następującego po zgłoszeniu.

§ 12

Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozumie się: wodomierze, gazomierze, podzielniki kosztów.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 13

1. W planie gospodarczo - finansowym Spółdzielnia określa przewidywany poziom kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość jednostkowych składników opłat eksploatacyjnych ustala zarząd Spółdzielni, który zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 14

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy z wyłączeniem rozliczenia ciepła, dla którego jest to sezon grzewczy.
2. Zasady rozliczenia zimnej wody oraz kosztów ciepła określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 15

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości obejmują:

1. utrzymanie dźwigów,
2. podatek od nieruchomości,
3. fundusz remontowy,
4. wywóz nieczystości,
5. zużycie gazu,
6. koszty centralnego ogrzewania,
7. koszty stałe mocy i przesyłu,

8. koszty podgrzania wody,
9. wodę zimną i ścieki,
10. opłatę abonamentową,
11. zużycie energii elektrycznej na potrzeby części wspólnych,
12. domofony.

§ 16

Koszty ogólne zarządzania nieruchomościami obejmują:

- bezosobowy fundusz płac,
- osobowy fundusz płac pracowników administracji Spółdzielni,
- narzuty na wynagrodzenia,
- ubezpieczenie majątku Spółdzielni,
- delegacje pracowników Spółdzielni,
- służbowe rozmowy telefoniczne - tel. stacjonarny i komórka,
- materiały biurowe,
- opłaty pocztowe,
- konserwacja i naprawa sprzętu komputerowego i kserokopiarki,
- opłaty bankowe,
- odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
- ryczałt na samochody,
- amortyzacja majątku trwałego,
- kursy i szkolenia,
- badanie bilansu,
- wydatki na bhp,
- prenumerata prasy,
- centralne ogrzewanie lokali biurowych,
- ogłoszenia w prasie,
- energia elektryczna zużywana na potrzeby lokali biurowych,
- koszty Walnego Zgromadzenia.

§ 17

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie.

2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych , niezbędnych do utrzymania w należyłym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym dokonując odpisu na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i spółdzielczych lokali użytkowych.
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wynika z założeń planu gospodarczego na dany rok.
5. Odpis na fundusz remontowy ewidencjonuje się dla poszczególnych budynków.
6. Zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 18

Rozliczenia kosztów nieczystości stałych dokonuje się na podstawie zawartych umów z firmami zajmującymi się wywozem śmieci, a jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkująca dany lokal.

§ 19

Zasady rozliczania dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. , podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzenie ścieków , koszty stałe mocy i przesyłu dla lokali mieszkalnych są uregulowane w odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 20

1. Organem właściwym dla ustalania opłat eksploatacyjnych jest Rada Nadzorczą , za wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzenia ścieków.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala Zarząd Spółdzielni , a następnie zatwierdza je rada nadzorczą w formie uchwały.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów , dokonywana jest korekta planu i opłat za używanie lokali

§ 21

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. W odniesieniu do najemców, termin wnoszenia czynszów najmu określa umowa najmu.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.
4. Zarząd Spółdzielni może na wniosek zadłużonego członka oraz osób nie będących członkami w uzasadnionych przypadkach zmienić warunki płatności.

§ 22

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"RUSALKI"
w Toruniu
ul. Traktorowa 52

[Handwritten signatures]

06. 12. 2021