

REGULAMIN
zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali
w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSOWA”

Rozdział I. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm.)

Kodeks Cywilny

Statut Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSOWA” w Gdańsku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15.05.2009r nr rej. KRS 0000148771

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie),
 - b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - e) najemców lokali.
3. Podstawą ustalania wysokości stawek opłat na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości mieszkalnej stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, sporządzany w oparciu o koszty poniesione w poprzednim roku obrachunkowym oraz faktyczny i przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli to konieczne korekcie wysokości opłat.
5. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §76 Statutu Spółdzielni ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji na poszczególne budynki. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy).
6. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:
 - a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
 - c) liczba osób zamieszkających w lokalu
 - d) liczba lokali w nieruchomości.
7. Dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za ich używanie, powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się w oparciu o uchwały Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności.
8. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo własności zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

Rozdział III. Zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów

1. Zasady kwalifikowania kosztów

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości stanowią:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu,
- c) koszty dostawy gazu do lokalu w przypadku budynków, w których występują zbiorcze gazomierze,
- d) koszty wywozu nieczystości stałych,
- e) koszty ubezpieczenia budynku, podatku od nieruchomości (budynku i gruntu), opłaty za wieczyste użytkowanie w przypadku domów jednorodzinnych,
- f) koszty sprzątania klatek schodowych w przypadku budynków, w których klatka schodowa jest sprzątana przez firmę sprzątającą.

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowią:

- a) koszty konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, utrzymania zieleni oraz okresowych przeglądów i badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- b) koszty utrzymania czystości terenu nieruchomości wspólnej,
- c) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- d) koszty podatku od nieruchomości, nieruchomości gruntowej,
- e) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- f) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- g) koszty związane z eksploatacją kotłowni, energia elektryczna, obowiązkowe przeglądy,
- h) koszty zarządzania,
- i) koszty usług kominiarskich,
- j) koszty zimowego utrzymania,
- k) koszty wywozu przedmiotów wielkogabarytowych,
- l) koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
- m) koszty awarii,
- n) koszty innych usług nie wymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych,
- o) koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych.

1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią:

1.3.1. Koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze) – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1. i 1.2.

1.3.2. Koszty lokali użytkowych oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1. i 1.2. regulaminu;

1.3.3. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach – koszty stanowią:

- a) koszty podatku od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- b) koszty utrzymania czystości,
- c) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dojazdów, chodników parkingów,
- d) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.

1.4. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży stanowią:

- a) koszty odpisu na remonty,
- b) koszty utrzymania czystości,
- c) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- d) koszty podatku od nieruchomości od garażu i od gruntu oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,

e) koszty zimowego utrzymania,

f) koszty energii elektrycznej zużytej w garażach,

g) koszty zarządzania.

1.4. Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych niewymienione powyżej (lokalu lub budynków, których dotyczą) stanowią w szczególności:

a) zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na remonty budynków.

2. Zasady rozliczania kosztów

2.1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości:

2.1.1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale określa „Regulamin rozliczania kosztów wytworzenia ciepła w indywidualnych kotłowniach gazowych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej. w LWSM „OSOWA” w Gdańsku.

2.1.2. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa „Regulamin Rozliczania Kosztów Mediów w LWSM „OSOWA”.

2.1.3. Koszty wywozu odpadów komunalnych ewidencjonuje się i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości. W przypadku gdy obciążenie Spółdzielni za wywóz nieczystości dotyczy lokali mieszkalnych, rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne nieruchomości odbywa się wg liczby zamieszkałych osób w lokalach w nieruchomości.

Koszty wywozu nieczystości z lokali użytkowych i garaży udokumentowane fakturą ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdego lokalu, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej tych lokali w nieruchomości.

2.1.4. Koszty dostawy gazu do poszczególnych lokali w budynkach, w których występują zbiorcze gazomierze ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdego budynku. Koszty te rozliczne są na poszczególne lokale w budynku wg liczby osób zamieszkałych w lokalach.

2.1.5. Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miasta Gdańska

2.2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

2.2.1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: przybudówki wejściowe, klatki schodowe, korytarze piwnic, kotłownie, suszarnie, pralnie, wózkarnie, inne pomieszczenia techniczne. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne, elektryczne na klatkach schodowych, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe, rynny i rury spustowe jak również: okna na klatkach schodowych, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

2.2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe

potwierdzające fakt ich poniesienia. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

2.2.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

Koszty konserwacji, w tym koszty utrzymania terenów zielonych, wymiany wkładek w drzwiach wejściowych na klatkę schodową ewidencjonuje się i rozlicza dla każdej nieruchomości odrębnie, zgodnie z faktycznie poniesionymi kosztami, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

Koszty okresowych przeglądów i badań obowiązkowych (budowlane, wentylacji, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej) ewidencjonowane są i rozliczne na poszczególne nieruchomości według faktycznie poniesionych kosztów na nieruchomościach.

Koszty przeglądów i konserwacji urządzeń w kotłowni ewidencjonowane i rozliczane są na te budynki, które są z nich zasilane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w budynkach.

2.3. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:

2.3.1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.1. regulaminu ewidencjonowane są wg miejsc ich powstawania.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni wykorzystywanego do działalności podstawowej są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach. Nie obciąża się tymi kosztami kosztów eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne.

2.3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.2. rozliczane są wg zasad określonych w Rozdziale III. pkt 2.1. i 2.2. niniejszego regulaminu i obciążają koszty tych lokali. Koszty te ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

Jeżeli przychody z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewyższają koszty ich eksploatacji i utrzymania, uzyskana kwota nadwyżki podlega podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z podjętą uchwałą przez Walne Zgromadzenie stosownie do zapisów art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i § 28 pkt 4 Statutu Spółdzielni.

2.3.3. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.3. regulaminu ewidencjonuje się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

2.4. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży ujęte w Rozdziale III. pkt 1.4. regulaminu ewidencjonowane i rozliczane są dla każdej nieruchomości odrębnie, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej garaży w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej za wyjątkiem kosztów zużycia energii elektrycznej. 4Koszty energii elektrycznej zużytej w garażach i do oświetlenia wyodrębnionej nieruchomości

garażowej rozliczne są na poszczególne garaże wg zasad:

- zużycie energii elektrycznej w garażu wg odczytów licznika energii elektrycznej zainstalowanego w garażu i ceny za 1 kWh energii elektrycznej,
- zużycie energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia garażu oraz koszty opłat stałych przesyłowych i abonamentowych proporcjonalnie do liczby garaży w budynku.

2.5. Zasady tworzenia funduszu remontowego

2.5.1. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty określa „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych LWSM „OSOWA”

2.6. Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych określone w Rozdziale III. pkt 1.4. regulaminu są rozliczane na poszczególne lokale w zależności od tytułu wg którego powstały.

Rozdział IV. Zasady ustalania opłat za używanie lokali

1. Zasady podstawowe

1.1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu 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 uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §76 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.2. 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 przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §76 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §76 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni 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, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami §76 Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wypełniają obowiązki w zakresie regulowania opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 77 Statutu.

1.6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych określonych w Rozdziale III. pkt 1.4. niniejszego regulaminu, jeżeli koszty te

dotyczą ich budynków.

1.7. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz właściciele lokali mieszkalnych niebędący członkami Spółdzielni, wnoszą opłatę w postaci odpisu na remonty wyższą od członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne o kwotę pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, jaka przypada na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków.

1.8. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

1.9. Najemcy lokali niemieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani do pokrycia kosztów o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. niniejszego regulaminu oraz obowiązani są wносить opłaty wynikające z zawartych umów najmu.

1.10. Wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencjami wynikającymi z § 40 ust.1 pkt 10 Statutu Spółdzielni.

1.11. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, celem właściwego naliczenia opłat za używanie lokalu, których wysokość uzależniona jest od liczby osób zamieszkających w lokalu.

1.12. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

1.13. O zmianie wysokości stawki eksploatacyjnej Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego 3 miesięczny okres. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.

1.14. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę wewnątrzspółdzielczą lub sądową zobowiązani są wносить opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

2. Zasady ustalania pozostałych opłat

2.1. Członkowie Spółdzielni wnoszący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów zgodnie z art. 8¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i § 13 pkt 5 Statutu Spółdzielni wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.

2.2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych oraz członkowie lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu wnoszący o przeniesienie prawa własności do lokalu, zobowiązani są pokryć koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia prawa własności do lokali.

2.3. W uzasadnionych przypadkach, gdy sposób używania lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń do niego przynależnych powoduje wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w oparciu o kalkulację kosztów użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę.

Rozdział V. Rozliczanie kosztów i opłat wnoszonych na pokrycie tych kosztów

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 4 ust.2 pkt 6 Statutu Spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 76 Statutu Spółdzielni, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy różnicy między kosztami a przychodami z opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz zimną wodę i odprowadzenie ścieków, która podlega rozliczeniu indywidualnemu z użytkownikami lokali w odpowiednich okresach rozliczeniowych: od stycznia do kwietnia i od maja do grudnia każdego roku.

2. Rozliczanie różnicy między kosztami a wnoszonymi opłatami przez właścicieli lokali podlega tym samym zasadom, jak w Rozdziale V. pkt 1. niniejszego regulaminu dopóki nie wystąpią sytuacje określone art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Różnica między kosztami a przychodami z najmu mienia stanowiącego własność Spółdzielni, określonego jako własna działalność gospodarcza podlega po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Rozdział VI. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali, oraz osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni.

3. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej zasilają wpływy funduszu na remonty tej nieruchomości lub budynku.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (w tym z wynajmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni określonych w Rozdziale III. pkt 1.3.2.) po pokryciu kosztów tej działalności przypadają członkom Spółdzielni zgodnie z § 77 pkt 2 Statutu Spółdzielni.

5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz własnej działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Rozdział VII. Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali

1. Opłaty za używanie lokali o których mowa w § 76 Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca.

Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.

2. Członek zobowiązany jest do powiadomienia Zarządu Spółdzielni o przewidywanym terminie opróżnienia lokalu co najmniej 1 miesiąc przed tym terminem. W przypadku braku takiego zawiadomienia Spółdzielnia może naliczyć członkowi opłaty za używanie lokalu dodatkowo za 1 miesiąc.

3. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Za opłaty, o których mowa w § 76 Statutu Spółdzielni 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. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

5. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w Rozdziale VII. pkt 1 niniejszego regulaminu prowadzone są działania windykacyjne.

Rozdział VIII. Postanowienia końcowe

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami stanowiącymi własność członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni oraz utrzymuje nieruchomości w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz zapewnia:

- funkcjonowanie instalacji i urządzeń zaliczanych do obowiązków Spółdzielni,
- w okresie grzewczym utrzymanie normatywnej temperatury,
- dostawę podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
- sprawną obsługę administracyjną.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.), ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm.), Kodeks Cywilny, Statut Spółdzielni oraz Regulamin Rozliczania Mediów w LWSM „OSOWA”.

Sporządzono

Gdańsk, 16.10.2012 r

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr...13/2012...
I obowiązuje od dnia 26.10.2012 r.

Uchwała Nr 28 /2014

Rady Nadzorczej Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSOWA”

z dnia 15.12.2014r.

w sprawie: zmiany „Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSOWA”

Rada Nadzorcza działając na mocy swoich uprawnień statutowych, zgodnie z § 40 ust. 1, pkt 10 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się zmiany do Regulaminu jak wyżej w Rozdziale III. Zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów w zakresie jak niżej:

W punkcie 1.1. ppkt a) otrzymuje brzmienie – koszty wytworzenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,

W punkcie 1.1. dodaje się ppkt g) koszt eksploatacji kotłowni – opłata stała.

W punkcie 1.2. wykreśla się ppkt g) i k).

Punkt 2.1.3. otrzymuje brzmienie „Koszty wywozu odpadów komunalnych ewidencjonuje się i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości. W przypadku gdy obciążenie Spółdzielni za wywóz nieczystości dotyczy lokali mieszkalnych, rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne nieruchomości odbywa się wg powierzchni mieszkalnej lokali zgodnie z Obwieszczeniem Rady Miasta Gdańska z dnia 23 maja 2013r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym woj. Pomorskiego poz. 2587 z dnia 24 czerwca 2013r..

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od **01.01.2015 r.**

Za podjęciem uchwały głosowało⁴..... osób

Przeciw podjęciu uchwały głosowało⁰..... osób

Wstrzymało się⁰..... osób

RADA NADZORCZA
Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„OSOWA” w Gdańsku

RADA NADZORCZA
Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„OSOWA” w Gdańsku

[Signature]

Uchwała nr 13 /2012

Rady Nadzorczej Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "OSOWA"

z dnia 26.10.2012

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w LWSM „OSOWA”.

Rada Nadzorcza Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "OSOWA"
na mocy swoich uprawnień, zgodnie z § 40 ust.1 pkt 10 Statutu Spółdzielni uchwala
co następuje:

§ 1.

Uchwala się Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w LWSM „OSOWA” o treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało 4 osób

Przeciw podjęciu uchwały głosowało 0 osób

Wstrzymało się 0 osób

