

Regulamin
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat
za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM” Radomiu

§1

Podstawa prawna

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. 2005 nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM”.

§2

1. Postanowienia ogólne.

- 1.1 Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i innych pomieszczeń będących w zasobach Spółdzielni i odrębnej własności lokali oraz terenów.
- 1.2 Przedmiotem regulaminu jest ustalenie szczegółowych zasad podziału kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i odrębnej własności lokali, przypadających na poszczególne lokale i wysokości pobieranych opłat.
- 1.3 Regulamin obejmuje użytkowników:
 - a) członków spółdzielni:
 - posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - będących właścicielami lub współwłaścicielami;
 - b) nie będących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali;
 - c) nie będących członkami posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
 - d) najemców lokali
 - e) zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

2. Definicje pojęć używanych w niniejszym regulaminie:

2.1 Nieruchomość – to:

- a) grunt niezabudowany lub zabudowany budynkami trwale z gruntem związanymi, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej lub projektowany do wydzielenia się w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni;
- b) wyodrębniony lokal mieszkalny lub użytkowy.

2.2 Nieruchomość wspólna - to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli, w tym m.in.:

b.1 działki gruntu,

b.2 elementy zagospodarowania terenu (m.in. dojścia, dojazdy, chodniki, śmietniki, mała architektura itp.

b.3 części składowe budynku m.in. dachy, konstrukcja budynku, elewacje i balkony, ściany wewnętrzne budynku, ślusarka okienna i drzwiowa w ciągach komunikacyjnych, pomieszczenia techniczne, instalacje: elektryczne, odgromowa, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, centralnego ogrzewania itp. urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.

b.4 dźwigi, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze.

2.3 Powierzchnia użytkowa lokalu

2.4 Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania oraz pomieszczeń przynależnych oznaczonych w decyzji o przydziale i uchwale o określeniu przedmiotu odrębnej własności. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni pomieszczeń przynależnych, oznaczonych w decyzji o przydziale, dla których w uchwale o określeniu przedmiotu odrębnej własności zostały wpisane do części wspólnych oraz pomieszczeń przynależnych, z których użytkownik nie może korzystać z winy Spółdzielni. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów.

2.5 Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego - to powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń użytkowych oraz korytarze, łazienki, wc, zamknięte pomieszczenia składowe, z wyjątkiem: strychów, balkonów, loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu

zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

2.6 Powierzchnia użytkowa garaży

2.7 Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali

użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu opisanych w uchwale o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali.

2.8 Powierzchnie użytkowa mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.

2.9 Powierzchnia ogrzewana

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki co. zgodnie z projektem technicznym.

Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników co., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, loggie włączone do mieszkań, itp.) i ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń - traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: piwnic (pomieszczeń przynależnych), balkonów, loggii, klatek schodowych, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki itp.

2.10 Jednostki rozliczeniowe:

- metr kwadratowy (m^2) powierzchni użytkowej lokalu;
- odrębna nieruchomość;
- udział w nieruchomości wspólnej;
- lokal;
- osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym;
- wskazania urządzeń pomiarowych

2.11 W szczególnych przypadkach określonych niniejszym regulaminem do rozliczania kosztów na obiekty, lokale, osoby - mogą być stosowane inne jednostki i normy określone przez Zarząd lub w odrębnych przepisach do czasu sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomościami, decyzję o rozliczaniu kosztów na poszczególne lokale przy zastosowaniu określonej jednostki rozliczeniowej podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, na wniosek Zarządu Spółdzielni.

2.12 Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (lub powierzchni

użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni wszystkich lokali (lub powierzchni użytkowej lokali z pomieszczeniami przynależnymi) w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

- 2.13 Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi (art. 3 ust.3. ustawy o własności lokali). Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu, o jakiej mowa w art. 42 usm.
- 2.14 Pomieszczenie przynależne - to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnica, komórka, itp. będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej nieruchomości określonej w uchwale Zarządu, o której mowa w art. 42 usm;
- 2.15 Mienie Spółdzielni to własności Spółdzielni i inne prawa majątkowe. W szczególności mieniem Spółdzielni są wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Mienie Spółdzielni dzieli się na:
- a) mienie ogólne - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
 - b) mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania - to nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjne i zieleni, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca postojowe, place zabaw, boisko, infrastruktura techniczna, będące własnością Spółdzielni, służące użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia.
- 2.16 Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje: przychody ze sprzedaży operacyjnej z zarządzania zasobem mieszkaniowym i pozostałej działalności i koszty gospodarki i utrzymania zasobu mieszkaniowego i pozostałej działalności Spółdzielni, pozostałe przychody i koszty operacyjne (z tytułu windykacji należności za lokale koszty sądowe, egzekucyjne itp.), odsetki od nieterminowych wpłat należności za lokale i odsetki z tytułu nieterminowych zapłat dostawcom usług świadczonych na rzecz zasobu lokalowego, odpisy aktualizacyjne na należności za lokale (tworzenie i rozwiązywanie), koszty

działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz inne przychody i koszty określone stosowną uchwałą Rady Nadzorczej.

2.17 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wszystkie ponoszone przez Spółdzielnię wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości, w tym w szczególności:

- a) koszty eksploatacji podstawowej w skład których wchodzi koszty zużycia materiałów, energii elektrycznej, przeglądów, konserwacji i przeglądów okresowych, sprzątnia, utrzymania terenów, zarządu i administrowania nieruchomościami i pozostałe koszty rodzajowe niżej nie wymienione.
- b) koszty dostawy energii cieplnej,
- c) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- d) koszty dostawy gazu,
- e) koszty wywozu nieczystości,
- f) koszty eksploatacji dźwigów,
- g) koszty utrzymania domofonów,
- h) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
- i) odpisy na fundusz remontowy,

2.18 Pożytki i inne przychody z nieruchomości – są to przychody z nieruchomości m.in. z tytułu najmu i dzierżawy oraz reklamy itp. ewidencjonowane według miejsc powstania, przez które rozumie się dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym korzyści i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.

2.19 Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni to dochody uzyskane z pozostałej działalności operacyjnej, niezwiązanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, z działalności finansowej. Zgodnie z art. 5 ust 2 Usm mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Nie członkowie nie korzystają z korzyści i przychodów z własnej działalności Spółdzielni.

2.20 Osoby zamieszkałe - liczba osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustalona na podstawie § 5 i § 6 niniejszego Regulaminu

3. Ogólne zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat.

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami spółdzielni i ustalanie opłat przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyłączeniem kosztów centralnego ogrzewania rozliczanych w okresie maj do kwiecienia roku następnego. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zgodnie z przepisami art.6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach

mieszkaniowych (z późn. zm.), zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.

Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-ekonomiczny Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan określa dane finansowe dla poszczególnych nieruchomości.

W przypadku, gdy po uchwaleniu planu finansowo-ekonomicznego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.

Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat publiczno-prawnych, za media i wywóz nieczystości stałych oraz innych niezależnych od Spółdzielni.

W uzasadnionych jednostkowych przypadkach Zarząd może dokonać indywidualnego rozliczenia kosztów na dany obiekt/lokal.

Koszty ogólne Spółdzielni rozlicza się na poszczególne rodzaje działalności w okresach miesięcznych wskaźnikiem struktury przychodów tj. wskaźnikiem przychodów z poszczególnych rodzajów działalności operacyjnej do przychodów ogółem działalności operacyjnej.

§3

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości - zasady rozliczania i ustalania opłat.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych

1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną ponoszone są na:

- a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: piwnice, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe, dźwigi i pozostałe;
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych;
- c) urządzenia uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki, w szczególności:
 - urządzenia sieci wodociągowej, gazowej, ciepłowniczej itp.,
 - drogi osiedlowe, miejsca postojowe, ulice, chodniki, tereny zielone, place zabaw,

- inne budowle niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania budynków mieszkalnych.

1.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia Spółdzielni,
- d) koszty odpisu na fundusz remontowy,
- e) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, koszty eksploatacji i utrzymania lokali,

1.3 Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

1.4 Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie odrębnych ewidencji rozliczanych kluczami rozliczeniowymi, przy czym zużyte materiały bezpośrednio, obciążają nieruchomości wg faktycznego zużycia.

1.5 Rozróżnia się koszty:

- a. niezależne od Spółdzielni, w tym koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej, elektrycznej, wywozu nieczystości, gazu, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu itp.),
- b. zależne od Spółdzielni.(koszty eksploatacji, koszty remonty).

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

2.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

Na koszty eksploatacji i utrzymania części nieruchomości wspólnej składają się w szczególności:

- 1) utrzymanie czystości, porządku i należytego stanu sanitarnego w budynkach, w tym, w pomieszczeniach ogólnego użytku, oraz na terenach przyległych, deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja, fundusz plac z narzutami gospodarzy domów lub zewnętrznej usługi sprzątania, środki czystości, narzędzia,

- 2) utrzymanie i konserwacja zieleni, placów zabaw, usługi transportowe, inne,
- 3) konserwacja i naprawy urządzeń technicznych części wspólnej m.in. konserwacje własne (koszty wynagrodzeń i pochodnych konserwatorów, materiały, BHP, szkolenia itp.) oraz konserwacje zewnętrzne w szczególności: instalacji gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, oddymiania, dachów, usuwanie skutków awarii, przeglądy obligatoryjne, naprawa i konserwacja sprzętu, pozostałe,
- 4) przeglądy przewodów wentylacyjnych, spalinowych, instalacji oddymiania, gazowych, elektrycznych, odgromowych, usług kominiarskich,
- 5) dostawy energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenie ścieków w części wspólnej (cele gospodarcze),
- 6) koszty wywozu odpadów wielkogabarytowych, gruzu, nieczystości innych itp.
- 7) koszty zużytych materiałów,
- 8) pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości oraz koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 9) energia elektryczna na potrzeby ogólne budynku,
- 10) koszty dozoru,
- 11) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 12) koszty administracji osiedlowych,
- 13) koszty ogólne zarządu tj, w szczególności utrzymania komórek funkcjonalnych Zarządu Spółdzielni, pracowników biurowych, organów samorządowych itp. w tym wynagrodzenia z narzutami, materiały biurowe, telefony, zakupy, usługi informatyczne, prawne, konserwacje i naprawy sprzętu, usługi bankowe, pocztowe, ksero, amortyzacja, szkolenia, koszty BHP, ogłoszenia prasowe, badanie bilansu, lustracja, opinie, książeczki opłat i pozostałe,
- 14) koszty mienia ogólnego Spółdzielni.

2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są na nieruchomości wg wskazania miejsca powstawania kosztów wskazanych na dokumentach źródłowych, a kosztów Osiedli lub całej Spółdzielni według schematów przyjętych w zasadach rachunkowości. Wysokość kosztów stanowi o stawce opłaty eksploatacyjnej dla danej nieruchomości.

3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni oraz koszty remontów lokali użytkowych.

3.1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3.2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

3.3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z:

- a. odpisu na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych w zł/m² pow. użytkowej na podstawie kosztów planowanych remontów w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej;
- b. odpisu na fundusz remontowy dźwigów w zł/osobę w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, stanowiącego pozycję kalkulacyjną opłaty za dźwigi.

3.4. Wykorzystanie funduszu remontowego w każdym roku obrotowym następuje według zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów wydatków funduszu remontowego.

3.5. Remonty lokali użytkowych w najmie oraz lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych oraz stanowiących odrębną własność obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji i utrzymania tych lokali.

4. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (dotyczy członków Spółdzielni art. 4 ust. 5 um).

4.1. Zgodnie z art. 4 ust. 5 um członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

4.2. W ewidencji księgowej odrębnie ewidencjonuje się opłaty eksploatacyjne przeznaczone na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej oraz inne przychody uzyskiwane przez Klub Kwadrat. Całość przychodów zarówno opłaty eksploatacyjne jak i inne przychody stanowią przychód opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych. Opłaty pobierane od nie członków za działalność społeczno, kulturalno, oświatową objęte są podatkiem VAT.

4.3. Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:

- a. koszty wynagrodzeń, narzutów na wynagrodzenia pracowników i zleceniobiorców zatrudnionych przy tej działalności,
- b. koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest działalność,
- c. koszty bhp, szkoleń, itp.
- d. koszty zakupu i amortyzacji sprzętu stanowiących wyposażenie klubu,
- e. koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez,
- f. pozostałe.

4.4. Podziału kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na członkowskie lokale mieszkalne dokonuje się wskaźnikiem powierzchni użytkowej lokali.

4.5. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej stanowią składnik kalkulacyjny kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

5. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali.

5.1. Rozliczenie kosztów dostawy mediów poszczególnych lokali.

Koszty dostawy mediów poszczególnych lokali stanowią w szczególności:

- a. dostawa wody i odprowadzenie ścieków,
- b. wywóz nieczystości,
- c. gaz na potrzeby lokali,
- d. utrzymanie domofonów,
- e. dostawa energii cieplnej dla celów ogrzewania lokali i podgrzania wody, ustalane są według bieżących kosztów obciążających nieruchomość i dany lokal, i obciążają użytkownika w wysokości kosztów przypadających na lokal.

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, gazu na potrzeby lokali, energii cieplnej stanowią łączny koszt wykazany na fakturze zgodny z odczytem z licznika zainstalowanego w nieruchomości (budynku) oraz obowiązującą ceną. Koszty wywozu śmieci, domofonów ustalane są wg faktur dotyczących danego budynku.

Użytkownik ponosi opłatę za świadczenia, z których ma prawo i możliwość korzystania. Przy ustalaniu opłat w składnikach liczonych od osób w mieszkaniach niezamieszkałych (liczba osób zero) przyjmuje się ryczałt naliczony jak dla jednej osoby np. wywóz śmieci, eksploatacja dźwigu, zimna i ciepła woda, gaz itp.

Zmiany cen gazu, wody, energii cieplnej, wywozu nieczystości uwzględnione są w opłacie z dniem wprowadzenia zmiany cen lub w najbliższym rozliczeniu kosztów i opłat. Spółdzielnia ustala zaliczki (przedpłaty) indywidualnie dla poszczególnych użytkowników w oparciu o koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

5.2. Rozliczenie kosztów i ustalanie opłat za dostarczanie zimnej wody i odprowadzenie ścieków.

Koszty dostarczania zimnej wody i odprowadzenie ścieków rozliczne są z dokumentu źródłowego – faktury :

- a. na nieruchomości mieszkalne – według wskazań urządzeń pomiarowych w poszczególnych budynkach,
- b. na nieruchomości z lokalami użytkowymi i stanowiącymi budynki pomocnicze dla działalności Spółdzielni wg wskazań urządzeń pomiarowych lub rozliczeń według przyjętych schematów i kluczy rozliczeniowych.

Za lokale opomiarowane uważa się lokale wyposażone w sprawnie działające wodomierze wody zimnej i ciepłej, posiadające aktualną legalizację.

Za lokale nieopomiarowane uznaje się lokale, w których:

- a. nie zamontowano wodomierzy,
- b. minął okres ważności legalizacji i nie dopełniono obowiązku ponownej legalizacji,
- c. stwierdzono naruszenie plomb lub inne uszkodzenie wodomierza uniemożliwiające prawidłowy pomiar zużycia wody.

Rozliczenie ryczałtem tak jak lokal nieopomiarowany odbywa się w przypadku, gdy:

- a. nie udostępniono przez dwa okresy rozliczeniowe lokalu do odczytu
- b. uniemożliwiono dokonania odczytu kontrolnego.

Lokale opomiarowane obciążane są kosztami obliczonymi jako iloczyn wskazanego zużycia wody oraz aktualnej ceny wody wraz z odprowadzeniem ścieków. Zużycie wody w lokalu jest sumą zużycia wykazanego przez wszystkie wodomierze zamontowane w instalacjach wody zimnej.

W lokalach nieopomiarowanych koszty zużycia wody obciążają mieszkańców w kwocie ryczałtu/osobę, ustalanego odrębnie dla każdej nieruchomości.—W przypadku gdy w lokalu nie jest zameldowana żadna osoba i nie zgłoszono osoby do zamieszkiwania a lokal nie posiada wodomierzy zostaje naliczony ryczałt od 1 osoby.

Szczegółowe ustalenia zawarto w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalenia odpłatności z tego tytułu w SM „NASZ DOM” Uchwała Rady Nadzorczej nr 96/2007 z dnia 12.09.2007 r.

5.3. Wywóz nieczystości stałych.

Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są z dokumentów źródłowych:

- a. na nieruchomości mieszkalne według ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych i sporządzanej specyfikacji do faktury ze wskazaniem nieruchomości,
- b. na nieruchomości z lokalami użytkowymi do powierzchni użytkowej lokali użytkowych wg specyfikacji sporządzanej do faktury.

Oplaty miesięczne z tytułu wywozu nieczystości stałych ustalane i pobierane są:

- a. dla lokali mieszkalnych od osób zamieszkałych w lokalu, w wysokości opłat pobieranych przez firmę wywożącą nieczystości,
- b. dla lokali użytkowych w podziale na prowadzone rodzaje działalności gospodarczej, w stosunku do powierzchni użytkowej lokali i stawek pobieranych przez firmę wywożącą nieczystości.

5.4. Rozliczanie kosztów zużycia gazu i ustalanie zaliczek na opłaty za gaz w budynkach z centralnym gazomierzem.

Koszty zużycia gazu rozliczne są z dokumentu źródłowego – faktury na budynki z centralnym gazomierzem.

Na pokrycie kosztów zużycia gazu ustala się miesięczne opłaty zaliczkowe w zł/osobę. Ostateczne rozliczenie wnoszonych przez mieszkańców opłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów zużycia gazu dokonuje się oddzielnie dla każdego budynku w lutym następnego roku.

5.5. Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów i ustalenie opłaty.

Koszty utrzymanie domofonów tj. koszty eksploatacji, konserwacji, drobnych napraw oraz usuwania skutków dewastacji, rozliczne są z dokumentów źródłowych - faktury, rozliczeń konserwatorów i obciążają nieruchomości wyposażone w te instalację.

Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji i utrzymania domofonów rozliczane są w przeliczeniu na ilość mieszkań wyposażonych w domofon. Wymiana instalacji wraz z osprzętem może być sfinansowana z funduszu remontowego nieruchomości lub na koszt użytkowników instalacji domofonowej.

5.6. Rozliczanie kosztów i ustalania opłat energii cieplnej dla celów ogrzewania lokali i do podgrzania wody.

Koszty energii cieplnej rozliczane są według zużycia na podstawie dokumentów źródłowych na nieruchomości mieszkalne i użytkowe w wartościach wykazanych na fakturach w podziale na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Szczegółowe zasady w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali i pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 58/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r.

5.7. Rozliczanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem dźwigów.

Utrzymania i eksploatacji dźwigów to:

- a) koszty konserwacji, napraw, dewastacji, dozoru technicznego, ubezpieczenia,
- b) energii cieplnej,
- c) odpis na fundusz remontowy.

Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się na osobę w budynkach posiadających urządzenia dźwigowe. Na podstawie planu ekonomiczno-finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą i rozliczenia kosztów ustala się miesięczne stawki opłat dla lokali obsługiwanych przez dźwigi w zł/osobę.

Wymieniona opłata naliczana jest w następującej wysokości:

- parter budynku – osoby zamieszkałe zwolnione z opłat,
- I piętro 50% stawki opłaty,

II piętro i pozostałe – 100% ustalonej opłaty.

Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości /budynku/ wyposażonej w dźwigi i rozliczane proporcjonalnie do liczby osób.

5.8 Rozliczenie podatków i innych opłat.

1) Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiu na:

- a) podatek od lokali mieszkalnych, gruntu i budowli wchodzących w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali użytkowych, garaży,
- c) podatek od mienia Spółdzielni.

Podatek obciążający poszczególne lokale rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danego lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż) i wynikającą z niego wysokością obciążeń z tego tytułu.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

2) Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu ponoszona przez Spółdzielnię rozliczana jest w rozbiu na:

- a) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu związaną z lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, garażami wchodzącymi w skład nieruchomości – rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- b) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu od mienia Spółdzielni.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z gminą.

3) Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk wraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tegoż mienia oraz rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 4

Zasady ustalania opłat na pokrycie eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

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, a także uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię - przez uiszczanie opłat.

2. Osoby nie będące 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 pkt. 8 niniejszego §.
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, a także uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię przez uiszczanie opłat.
4. Właściele lokali niebędący 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.
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. z zastrzeżeniem pkt. 8 niniejszego §.
5. Osoby zajmujące lokale mieszkalne:
 - a) w oparciu o umowę najmu lokalu (dotyczy pracowników i byłych pracowników Spółdzielni, osób przekwaterowanych z lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego oraz osób, z którymi zawarto umowę najmu lokalu w oparciu o postanowienie § 9 ust. 1 pkt. b regulaminu ustanawiania spółdzielczych praw do lokalu)
 - b) po wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni,
 - c) po ustaniu członkostwa wskutek zgonu i nieuregulowaniu w statutowo określonym terminie formalności warunkujących uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu i członkostwa,
 - d) po ustaniu członkostwa wskutek zgonu właściciela lokalu (od daty zgonu),

- e) osoby wynajmujące pracownie na prowadzenie działalności w dziedzinie kultury i sztuki

ponoszą opłaty w wysokości planowanych kosztów eksploatacji przypadających na zajmowane przez nich lokale.

6. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego płacą odszkodowanie za bezumowne korzystanie, które jest ustalane i zatwierdzone przez Zarząd. Stawka opłaty z tytułu odszkodowania, w zł/m² pow. użytkowej lokalu, przeznaczona jest na pokrycie kosztów eksploatacji, zarządzania, odpisów na fundusz, remontowy itp.

Osoby te obowiązane są również do uiszczania opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych, dźwig, oraz inne świadczenia w wysokości przypadających na nich kosztów.

7. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali użytkowych, lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych wnoszą opłaty eksploatacyjne ustalone na poziomie planowanych kosztów z uwzględnieniem specyfiki lokalu użytkowego.

8. Nie członkowie nie wnoszą opłat na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

9. Opłaty związane z utrzymaniem lokali dotyczą:

- a) opłaty za dostawę wody i odprowadzenia ścieków
- b) opłaty za wywóz nieczystości
- c) opłaty za gaz
- d) opłaty za utrzymanie domofonów
- e) opłaty za energię elektryczną w lokalu
- f) opłaty za dostawę energii cieplnej dla celów podgrzania wody i ogrzewania lokali.

10. Osoby posiadające w zasobach Spółdzielni garaże na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ponoszą opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem garaży tj.

- a) ubezpieczenie garażu,
- b) koszty zarządzania,
- c) podatek od nieruchomości,
- d) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów
- e) wydatki remontowe
- f) energia elektryczna
- g) inne (m.in. usługi obce, materiały, konserwacje własne i obce)

11. Osoby posiadające odrębną własność garażu wnoszą opłaty wskazane w pkt. 10 niniejszego § z wyjątkiem: podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie.

12. Opłaty za zużycie gazu zbiorczego, za dostawę ciepła dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody stanowią zaliczki ustalane z

uwzględnieniem aktualnych cen wody i ciepła oraz wielkości zużycia w ostatnim okresie rozliczeniowym. Opłaty te rozliczane są indywidualnie z użytkownikami lokali po zakończeniu okresów rozliczeniowych.

13. Wszystkie opłaty wymienione w pkt. 1 -7 i pkt. 10 -11 zatwierdzane są Uchwałami Rady Nadzorczej na podstawie planów finansowo – gospodarczych. Opłaty ustala się na podstawie kosztów z roku poprzedniego uwzględniając planowane zamiany cen usług, wskaźnik inflacji, wynik roku ubiegłego na danej nieruchomości.
Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen usług i dostaw (niezależnych od Spółdzielni) powodujących zmiany wysokości kosztów, dokonywana jest odpowiednia korekta stosowanych opłat.
14. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz i inne opłaty zgodnie z umową najmu, zawartą ze Spółdzielnią, na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego. Wysokość umownej stawki za najem lokalu użytkowego powinna uwzględniać stan techniczny i położenie budynku, wyposażenie budynku i lokalu, powierzchnię oraz inne czynniki wpływające na obniżenie albo podwyższenie jego atrakcyjności, jak również aktualną sytuację na lokalnym rynku nieruchomości. Najemcy lokali mieszkalnych pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stosownie do przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.
15. Członkowie Spółdzielni i nieczłonkowie użytkujący dodatkowe komórki, piwnice i inne podobne pomieszczenia ponoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
16. Dla lokali użytkowych zajmowanych bez tytułu prawnego, Zarząd Spółdzielni ustali stosowne odszkodowanie nie niższe od kosztów przypadających na lokal.
17. Zarząd ustala zasady i wysokość opłat za:
 - a) korzystanie z terenów i infrastruktury Spółdzielni,
 - b) korzystanie z pomieszczeń gospodarczych „wspólnego użytku”
 - c) z innych tytułów nie wymienionych w Regulaminie.
18. Opłaty miesięczne za lokale ulegają zwiększeniu o należny podatek VAT w zależności od obowiązujących przepisów.

Zasady i terminy zmian w naliczeniu opłat.

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest osoba, stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
2. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zameldowane w nim na pobyt stały lub czasowy, oraz osoby zgłoszone do zamieszkania.
3. Obowiązek zgłoszenia osób zamieszkałych ciąży na osobie, której przysługuje tytuł prawny do lokalu. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego obowiązek zgłoszenia ciąży na użytkowniku lokalu.
4. Zgłoszenie, o którym mowa powyżej przyjmuje się w formie oświadczenia z uwzględnieniem pkt. 13.
5. W przypadku lokali wynajmowanych do naliczeń opłat przyjmuje się ilość osób zgłoszoną do zamieszkania przez właściciela lokalu i zweryfikowaną przez kontrolę przeprowadzoną przez Służby Spółdzielni.
6. Zmiana ilości osób zamieszkałych następuje też na podstawie protokołu sporządzonego po kontroli przez Służby Spółdzielni, stwierdzającego większą ilość osób zamieszkałych niż przyjęto do naliczeń.
7. Zmiana ilości osób zamieszkałych w ewidencji czynszowej następuje od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano zgłoszenia lub sporządzono protokół, o którym mowa w pkt. 6 § 5.; z wyjątkiem pkt. 10 § 5 i z uwzględnieniem pkt. 9 i 11 § 5.
8. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba i nie zgłoszono żadnej osoby do zamieszkania jako podstawę do rozliczania przyjmuje się liczbę osób 1.
9. W przypadku wyodrębnienia lokalu zmiana naliczenia opłat następuje od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu sporządzenia aktu notarialnego.
10. W przypadku sprzedaży, darowizny, zamiany itp. zmiana naliczenia opłat następuje:
 - a) od 1 dnia danego miesiąca, jeśli wpłynięcie dokumentu do Spółdzielni potwierdzającego zmianę nastąpiło do 15 dnia danego miesiąca.
 - b) od 1 dnia następnego miesiąca, jeśli wpłynięcie dokumentu do Spółdzielni potwierdzającego zmianę nastąpiło po 15-tym dniu danego miesiąca.
11. W przypadku urodzenia dziecka zgłoszenia osoby do zamieszkiwania należy dokonać w terminie 2 miesięcy od daty urodzenia. Zgłoszenie w innym terminie skutkować będzie wstecznym naliczeniem opłat. (do 3 lat wstecz).
12. Wsteczne naliczenie opłat, o którym mowa w pkt. 11 § 5 nie nastąpi pod warunkiem przedstawienia stosownego dokumentu potwierdzającego niezamieszkiwanie dziecka w danym okresie. (zaświadczenie ze szpitala, zameldowanie czasowe, oświadczenie osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub użytkownika lokalu, inne).

13. Zapisy pkt. 3,4,6 § 5 nie dotyczą zmniejszenia opłat z tytułu stosowania ulgi w opłatach naliczanych od ilości osób.

§ 6

Ulgi w naliczeniu opłat

1. Odliczenie składników opłat eksploatacyjnych liczonych od osoby może nastąpić w przypadku udokumentowanej, czasowej nieobecności lokatora w miejscu stałego pobytu trwającej nieprzerwanie ponad 2 miesiące. Nieobecności krótsze niż 2 miesiące nie mogą być podstawą odliczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym.
2. Zwolnienie z opłat następuje na wniosek osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu (użytkownika lokalu), do którego winien dołączyć stosowne dokumenty potwierdzające fakt nie zamieszkiwania w danym okresie np.:
 - a) Zaświadczenie o zameldowaniu (wymeldowaniu) na pobyt czasowy,
 - b) Zaświadczenie ze szkoły ponadpodstawowej, wyższej uczelni itp. znajdującej się poza miejscem stałego zamieszkania (w przypadku pobierania nauki poza granicami kraju, stosowny dokument przetłumaczony na język polski przez tłumacza przysięgłego wyjątkiem dokumentów w języku angielskim, rosyjskim)
 - c) Zaświadczenie z zakładu karnego, poprawczego, schroniska dla nieletnich, zakładu wychowawczego, domu opieki społecznej itp.
 - d) Zaświadczenie z zakładu pracy lub umowa o pracę świadczoną poza miejscem stałego pobytu (w przypadku pracy za granicą dokument przetłumaczony na język polski przez tłumacza przysięgłego, z wyjątkiem dokumentów w języku angielskim, rosyjskim).
 - e) Zaświadczenie wydane przez organy administracji samorządowej itp.,
 - f) Umowa najmu lokalu mieszkalnego,
 - g) Oświadczenia co najmniej 3 sąsiadów z tej samej klatki (piętra w przypadku wieżowców jedno-klatkowych) złożone na piśmie w siedzibie Spółdzielni.
3. Korekta opłat następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono dokumenty będące podstawą odliczenia z wyłączeniem ust. 4, 5 i 6. Nie dokonuje się odliczeń wstecznych.
4. W przypadku dostarczenia aktu zgonu, który nastąpił w miesiącu złożenia dokumentu odliczenia dokonuje się w zależności od daty zgonu:
 - a) w przypadku zgonów, które nastąpiły do 15 dnia danego miesiąca, korekta dokonywana jest począwszy od 1 dnia danego miesiąca,

- b) w przypadku zgonów, które nastąpiły w drugiej połowie miesiąca korekta dokonywana jest od 1 dnia następnego miesiąca.
5. W przypadku zgonów, które nastąpiły przed miesiącem składania dokumentu, odliczenia dokonuje się od 1 dnia miesiąca, w którym złożono dokument.
 6. W przypadku osób uczących się i studiujących poza miejscem stałego zamieszkania w trybie stacjonarnym odliczenia dokonuje się od dnia 1 października pod warunkiem dostarczenia do Spółdzielni stosownego zaświadczenia ze szkoły lub uczelni do dnia 31 października. Osoby korzystające z odliczenia winny do dnia 31 października każdego następnego roku przedłożyć w Spółdzielni aktualny dokument potwierdzający kontynuację nauki pod rygorem utraty ulgi. W przypadku dostarczenia dokumentu w kolejnych miesiącach odliczenia dokonuje od 1 dnia miesiąca, w którym złożono dokument.
 7. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu (użytkownik lokalu) zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Spółdzielni o zakończeniu czasowej nieobecności współlokatora objętej korektą opłat.
 8. Ulgi w naliczeniu opłat są terminowe. Osoby korzystające z odliczenia, przebywające poza miejscem stałego zamieszkania w okresie dłuższym niż 12 miesięcy, winny pod rygorem utraty ulgi poinformować Spółdzielnię o kontynuacji czasowej nieobecności oraz przedłożyć aktualny dokument.
 9. Oświadczenie, którym mowa w pkt. 2 g § 6 ważne jest przez okres 12 m-cy. W przypadku nie złożenia po tym terminie aktualnego oświadczenia ulga zostaje cofnięta.
 10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na odliczenie składników opłat eksploatacyjnych liczonych od osoby przebywającej poza miejscem stałego pobytu na podstawie stosownego oświadczenia złożonego przez osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu (użytkownika lokalu).

§7

Postanowienia końcowe

1. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM” w Radomiu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 57/2011 z dnia 30.08.2011r

2. Niniejszy Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM” w Radomiu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 114/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM” z dnia 10.12.2012r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Kazimierz Pietrasik
.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

inż. Tomasz Paprocki
.....

Radca Prawny

mgr Elżbieta Lipszyc
.....

Do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Radomiu.

W „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Radomiu wprowadza się następujące zmiany:

§ 1

W § 5 skreśla się pkt. 10 i wprowadza nowy w brzmieniu:

Pkt. 10

W przypadku sprzedaży, darowizny, zamiany itp., zmiana naliczenia opłat następuje od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Dział obsługi mieszkańców i lokali użytkowych skompletował wszystkie niezbędne dokumenty potwierdzające zmianę (łącznie z Uchwałą Zarządu).

§ 2

Pozostałe zapisy Regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 3

Aneks został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej NR 16/2013 z dnia 18 lutego 2013 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
...Kazimierz Kietrasik...

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
inż. Tomasz Paprocki