

Regulamin

*rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
ustalania opłat za używanie lokali oraz spłaty zobowiązań długoterminowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Działdowie*

§ 1

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin niniejszy normuje zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych , użytkowych oraz garaży zajmowanych w oparciu o n/w tytuły :
 - spółdzielcze prawo do lokalu / lokatorskie lub własnościowe / przysługujące członkom Spółdzielni ,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące osobom nie będącym członkami Spółdzielni ,
 - odrębna własność lokalu – właściciel jest członkiem Spółdzielni ,
 - odrębna własność lokalu - właściciel nie jest członkiem Spółdzielni ,
 - lokal zajmowany bez tytułu prawnego .
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane - odrębnie dla poszczególnych nieruchomości . W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości , poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej .

3. Podstawą do ustalenia opłat eksploatacyjnych są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz na podstawie analiz finansowych .

§ 2

1. Za jednostkę rozliczeniową poszczególnych składników gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się :

- $1m^2$ powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych ,
- osobę zgłoszoną do zamieszkania w lokalu mieszkalnym ,
- osobę zatrudnioną w lokalu użytkowym na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ,
- wskazania indywidualnych urządzeń pomiarowych .

Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie, a w szczególności : pokoje , kuchnie , przedpokoje, łazienki , ubikacje.

2. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu : balkonów , loggii, antresoli , pralni, suszarni , wózkowni , strychów i piwnic .

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz takich pomieszczeń jak korytarze, łazienki , wc .

3. Powierzchnia użytkowa lokali została określona w przydziałach lub umowach jakie użytkownicy otrzymali w momencie zasiedlenia lokalu.
4. Powierzchnia użytkowa lokali dzierżawionych i użytkowanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu została określona w umowie w momencie

momencie przekazania lokalu .

5. Za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym uważa się wszystkie osoby objęte zameldowaniem na pobyt stały lub czasowy ,a także osoby faktycznie przebywające w danym lokalu mieszkalnym .
6. Zmiany stanu zasiedlenia użytkowników lokali mieszkalnych zobowiązani są zgłaszać na bieżąco w biurze Spółdzielni.
7. Zwalnia się z opłat przypadających na osobę osoby czasowo przebywające poza miejscem stałego zamieszkania , jeśli okres ich czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące pod warunkiem :
 - uprzedniego zgłoszenia tego faktu w siedzibie Spółdzielni,
 - złożenia odpowiednich dokumentów poświadczających pobyt poza miejscem zamieszkania.
8. Zmiana wysokości opłat będzie dokonywana od początku następnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany stanu zasiedlenia lokalu .

II. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 3

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują :
 - materiały (biurowe , paliwa ,)
 - zużycie energii elektrycznej z tytułu oświetlenia klatek schodowych i piwnic,
 - amortyzację środków trwałych , wartości niematerialnych i prawnych ,
 - wodę pobraną na cele eksploatacji zgodnie z regulaminem rozliczania zimnej wody i odprowadzania ścieków § 6 ust1 pkt. b
 - wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia ,
 - ubezpieczenia majątku Spółdzielni ,

- koszty związane z utrzymaniem biura ,
- fundusz remontowy ,
- koszty opłat pocztowych i telekomunikacyjnych ,
- koszty opłat bankowych ,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ,
- pozostałe koszty (kominiarskie , prawnicze , informatyczne, deratyzacji oraz inne koszty , które nie zostały wymienione w poszczególnych pozycjach) .

§ 4

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale , ich użytkownicy wnoszą następujące comiesięczne opłaty :

- członek Spółdzielni , któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych wymienionych w § 3,
- osoba , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych wymienionych w § 3,
- właściciel lokalu (prawo odrębnej własności lokalu) będący członkiem Spółdzielni wnosi zaliczkę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 z pominięciem podatku od nieruchomości,
- właściciel lokalu (prawo odrębnej własności) nie będący członkiem Spółdzielni wnosi zaliczkę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 z pominięciem podatku od nieruchomości,
- osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu nie niższego jednak od kosztów poniesionych przez spółdzielnię , a przypadających na dany lokal,
- osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego , ale uprawniona do lokalu

socjalnego albo zamiennego uiszcza odszkodowanie w wysokości opłat jakie byłaby obowiązana wnosić gdyby stosunek prawny nie wygasł.

2. Użytkownik lokalu użytkowego na prawach spółdzielczego (własnościowego) prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych wymienionych w § 3 zwiększoną o ustalony przez Radę Nadzorczą wskaźnik procentowy z tytułu intensywności użytkowania lokalu.
3. Dzierżawca lub najemca lokalu użytkowego lub terenu uiszcza czynsz ustalony zgodnie z zawartą umową dzierżawy lub najmu .
4. Opłata z tytułu użytkowania garażu obejmuje koszty eksploatacji zasobów określonych w § 3 niniejszego Regulaminu powiększona o podatek od nieruchomości oraz podatek VAT ustalony na podstawie odrębnych przepisów.
5. Wysokość opłat za lokale pomniejszona będzie o korzyści uzyskane z działalności Spółdzielni (dzierżawa terenu, dzierżawa lokali oraz opłaty za miejsca na tablice reklamowe , pozostałe przychody operacyjne i finansowe).
6. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji jest rok kalendarzowy.
7. Różnica między faktycznymi kosztami, a przychodami z eksploatacji w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym .

§ 5

1. Poza opłatami wymienionymi w § 3 wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych zobowiązani są wносить comiesięczne opłaty z tytułu :
 - podatku od nieruchomości (z pominięciem lokali wyodrębnionych) ,
 - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu ,

- dostawy wody i odprowadzenia ścieków ,
- wywozu nieczystości stałych ,
- dostawy ciepła ,
- dostawy gazu.

§ 6

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika , choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu . O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia użytkownika na piśmie z odpowiednim wyprzedzeniem .
2. Za opłaty o których mowa w § 3 i 5 solidarnie z osobami na których ciąży obowiązek uiszczania tych opłat odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie , a także osoby faktycznie korzystające z lokalu .
3. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry w terminie do 15 dnia miesiąca.
4. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego Spółdzielnia zawiadamia co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat , ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 7

1. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki .
2. Opłaty za używanie lokalu mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przelewami bankowymi i pocztowymi na rachunek bankowy spółdzielni .
3. Wpłaty z tytułu uzupełnienia wkładów mieszkaniowych mogą być

wnoszone przelewami bankowymi lub pocztowymi na rachunek bankowy Spółdzielni .

4. Użytkownik nie może bez zgody Spółdzielni dokonywać żadnych potrąceń z należnych Spółdzielni opłat.

§ 8

III. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych (spłata kredytu mieszkaniowego)

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę mieszkań .
2. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu .
3. Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustalane jest na podstawie art. 7 ust. 2 , ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1996 r Nr 5, poz. 32) w wysokości normatywów miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1m² powierzchni użytkowej.
4. Roczna spłata kredytu w pełnej wysokości gwarantuje lokatorowi umorzenie waloryzacji odsetek w 100% .
5. W przypadku całkowitej spłaty zadłużenia wobec PKO i 30 % wobec budżetu państwa , lokator korzysta z umorzenia wykupu odsetek wysokości 70 % i waloryzacji w 100 % .
6. Po spłacie całości kredytu wraz ze kapitalizowanymi odsetkami oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części

nie podlegającej umorzeniu , w przypadku spółdzielczego , lokatorskiego prawa do lokalu , członkowi przysługuje roszczenie o przekształcenie prawa do lokalu na własnościowe , wpłacając kwotę umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy , która podlega zwrotowi do budżetu państwa .

7. Spłata kredytu jest aktualizowana na bieżąco według obowiązujących przepisów .
8. W przypadku żądania członka , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , przeniesienia własności lokalu , spłata zobowiązań długoterminowych powinna nastąpić przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności .

III. Obowiązki Spółdzielni

§ 9

1. W ramach pobranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku z wyłączeniem klatek schodowych oraz w otoczeniu budynków , utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom i możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń .
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej

§ 10

Z dniem wejścia w życie Regulaminu tracą moc unormowania zawarte w

Regulaminie opłat uchwalonym przez Radę Nadzorczą z dnia 20 września
1996 roku

§ 11

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w dniu 10.10.2006
Uchwałą nr. 6/06.. i wchodzi w życie z dniem 1 styczeń 2007 rok

Sekretarz Rady Nadzorczej
Wanda Nowicka



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Henryk Kapuściński



UCHWAŁA NR 11/2011

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie
z dnia 23 lutego 2011r. w przedmiocie zmian w Regulaminie rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz spłaty
zobowiązań długoterminowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Działdowie

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie działając
na podstawie § 94 Statutu Spółdzielni podjęła uchwałę o treści następującej:

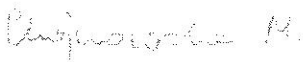
§ 1

- a) w § 3 ust. 1 skreśla się słowa:
„przeglądy okresowe”

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązywania od dnia 01.01.2011r.
2. Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Zarząd Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Małgorzata Chojnowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Roman Łukaszewski

UCHWAŁA Nr 30/2010

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Działdowie z dnia 28 grudnia 2010r. w przedmiocie zmian
w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
ustalania opłat za używanie lokali oraz spłaty zobowiązań długoterminowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie

I. W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz spłaty zobowiązań długoterminowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie z dnia 01 stycznia 2007r. wprowadza się następujące zmiany:

- a) w § 3 ust. 1 po słowach: „Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:”
dodaje się słowa: „przeglądy okresowe”
- b) w § 4 ust. 1 skreśla się słowa: „- właściciel lokalu (prawo odrębnej własności lokalu) będący członkiem spółdzielni wnosi zaliczkę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 z pominięciem podatku od nieruchomości”
zastępując je słowami:
„właściciel lokalu (prawo odrębnej własności lokalu) będący członkiem spółdzielni wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 z pominięciem podatku od nieruchomości w części przypadającej na jego lokale”
- c) w § 4 ust. 1 skreśla się słowa: „- właściciel lokalu (prawo odrębnej własności) nie będący członkiem spółdzielni wnosi zaliczkę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 z pominięciem podatku od nieruchomości”
zastępując je słowami:
„właściciel lokalu (prawo odrębnej własności) nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 z pominięciem podatku od nieruchomości w części przypadającej na jego lokale”.
- d) w § 4 dodaje się pkt 4a o treści: „Właściciel garażu (prawo odrębnej własności) wnosi opłatę zgodnie z zawartym porozumieniem obejmującą koszty oświetlenia i zimowego utrzymania nieruchomości w wysokości przypadającej na zajmowany garaż określonej w fakturze wystawionej przez spółdzielnię”.

II. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2011r.

III. Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Zarząd Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Małgorzata Chojnowska

Małgorzata Chojnowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Roman Łukaszewski

Roman Łukaszewski

UCHWAŁA NR 25/2007

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie
z dnia 14.12.2007r. w przedmiocie zmian w Regulaminie rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz spłaty
zobowiązań długoterminowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Działdowie

I. W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat
za używanie lokali oraz spłaty zobowiązań długoterminowych w Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie z dnia 01.01.2007r. wprowadza się następujące
zmiany:

a) w § 3 wyrazy:

- „-koszty pokrywane z funduszu remontowego
- koszty pokrywane z funduszu konserwacyjnego” zastępuje się wyrazami:
- „-odpisy na fundusz remontowy
- odpisy na fundusz konserwacyjny”.

b) w § 3 dodaje wyrazy: „ konserwacja AZRT”

II. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2008r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....

Uchwała Nr 3/2007 Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie z dnia 14.02.2007r.
w przedmiocie zmian w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami
mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz spłaty zobowiązań
długoterminowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie

I. W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat
za używanie lokali oraz spłaty zobowiązań długoterminowych w Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie z dnia 10 maja 2006r.
wprowadza się następujące zmiany:

a) w § 3 wyrazy „- fundusz remontowy” zastępuje się wyrazami:

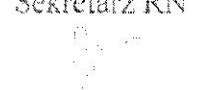
- „-koszty pokrywane z funduszu remontowego,
- koszty pokrywane z funduszu konserwacyjnego”

b) w § 4 ust. 5 otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

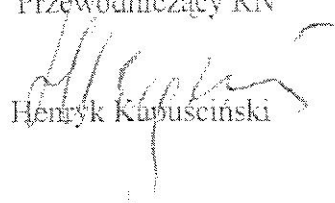
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (np. czynsz za dzierżawę gruntu
lub lokalu opłata za miejsce na tablicę reklamową itp.) służą pokrywaniu wydatków
związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki
przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości
wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia
może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją
i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na
prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

II. Uchwała wchodzi z życie z dniem 01 stycznia 2007r.

Sekretarz RN


Wanda Nowicka

Przewodniczący RN


Henryk Kupusciński

UCHWAŁA NR 5 / 2006

z dnia 10 maja 2006 roku

w sprawie : zatwierdzenia regulaminów.

§ 1

1. Rada Nadzorcza działając na podstawie § 93, ustęp 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie zatwierdza niżej wymienione Regulaminy
2. Niniejsze Regulaminy stanowią załącznik do uchwały.
 1. Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalania opłat za używanie lokali oraz spłat zobowiązań długoterminowych.
 2. Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej.
 3. Rozliczania kosztów dostawy gazu do budynków opomiarowanych licznikiem zbiorczym.
 4. Rozliczania kosztu wywozu nieczystości.
 5. Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.
 6. Regulamin używania lokali i porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie.
 7. Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz mieszkań oraz rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalniającymi mieszkania.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2007 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Wanda Nowicka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Henryk Kąkolowski