

z dnia 31.07.2008

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI (dawniej GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI) I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ „RUDA”

Podstawa prawna

1. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. Ust. 119, poz. 1116 z 2003 ze zmianami),
2. Prawo Budowlane Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 ze zmianami
3. Statut Spółdzielni „RUDA” z dnia 09.07.1990r. ze zmianami
4. Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964 (Dz. U. Nr 16, poz. 93) z późniejszymi zmianami

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin niniejszy ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości SB-M „RUDA” oraz opłat ponoszonych przez:
 - członka Spółdzielni posiadającego własnościowe prawo do lokalu,
 - członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
 - osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni,
 - właściciela lub współwłaścicieli lokalu,
 - osobę posiadającą udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
 - najemcę lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

 - eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - eksploatację, utrzymanie i remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Podstawą rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dokonywana jest korekta planu gospodarczego zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Po zakończeniu roku obrotowego dokonuje się ostatecznego rozliczenia kosztów i przychodów jakie Spółdzielnia uzyskuje z utrzymania i eksploatacji poszczególnych nieruchomości. Różnica między poniesionymi kosztami a uzyskanymi przychodami zwiększa koszty lub przychody nieruchomości w roku następnym.
5. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i ilość osób ją użytkujących, łącznie z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane i obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, antresoli, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie

z dnia 31.07.2008

wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość do podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego wysokość wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części w wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

6. Powierzchnię użytkową lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię użytkową zajęta przez meble wbudowane i obudowane. Powierzchnię lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego lokalu, jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
7. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
8. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, oblicza się według pomiaru z natury. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m.
9. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego nastąpiła zmiana cen dostaw mediów niezależnych od Spółdzielni, powodujących zmiany wysokości kosztów, to korekta zaliczkowo ustalonych opłat dokonywana jest przez Zarząd.
10. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali w danym budynku kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy, odpisów na działalność społeczno-wychowawczą, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatku od nieruchomości) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej danego budynku. Średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej danego budynku (z wyłączeniem odpisów na fundusz remontowy, odpisów na działalność społeczną - wychowawczą, podatku za wieczyste użytkowanie gruntu, podatku od nieruchomości), ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przypadających na ten budynek, przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali tego budynku. Globalną kwotę kosztów eksploatacji przypadających na lokale mieszkalne danego budynku ustala się przez odjęcie od ogólnej kwoty kosztów przypadającej na dany budynek, kwoty kosztów przypadających na lokale użytkowe.
11. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki w zakresie:
 - a. konserwacji zasobów mieszkaniowych,

z dnia 31.07.2008

- b. centralnego ogrzewania,
- c. eksploatacji i konserwacji dźwigów,
- d. dostawy gazu, gdy lokale zaopatrywane w gaz nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
- e. opłat za użytkowanie terenu,
- f. podatku od nieruchomości,
- g. dostawy energii elektrycznej,
- h. wywozu nieczystości,
- i. dostawy ciepła do podgrzewu wody,
- j. dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- k. eksploatacji i konserwacji domofonów,
- l. eksploatacji i konserwacji anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych,
- m. sprzątnia,
- n. ubezpieczenia nieruchomości.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości z zastrzeżeniem art. 4 ust 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

12. Dochody Spółdzielni uzyskiwane są:

- z lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni (tj. wybudowanych zgodnie z projektem budynku jako lokale użytkowe lub przekwalifikowanych na lokale użytkowe)
 - z gospodarki terenami stanowiącymi własność bądź będącymi w użytkowaniu Spółdzielni,
 - z innej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- i stanowią dochody Spółdzielni (wszystkich członków spółdzielni) i są wykorzystywane zgodnie z uchwałami Zebrania Przedstawicieli lub Walnego Zgromadzenia w szczególności na cele określone w art. 5 ust. 2 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

13. Dochody budynku uzyskiwane są:

- z gospodarki lokalami wspólnego użytkowania (powierzchnia schowków, pralnie, suszarnie itp.),
 - z wygospodarowania innych części danego budynku takich jak np. elewacje na cele reklamowe, połacie dachu.
 - z lokali użytkowych wygospodarowanych z pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku,
- i stanowią dochody budynku, w którym się znajdują i służą do pokrywania wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem budynku.

14. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danego budynku zarządzanego przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1, 2 i 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danego budynku w roku następnym.

15. Za jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się:

- a. 1 metr kwadratowy (1m²) powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b. Osobę zamieszkujejącą w danym lokalu mieszkalnym,

z dnia 31.07.2008

- c. Wskazanie urządzeń pomiarowych,
- d. Budynek,
- e. Lokal.

16. Powierzchnię lokali mieszkalnych ustala się w oparciu o wyniki inwentaryzacji (pomiar z natury)
17. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez członka Spółdzielni lub innych użytkowników lokalu, np. najemcę, właściciela.
18. Urządzeniem pomiarowym jest:
- licznik ciepłej i zimnej wody,
 - licznik energii elektrycznej,
 - gazomierz.
19. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

a. nieruchomości, to należy rozumieć:

Nieruchomość to jeden z rodzajów rzeczy w rozumieniu prawa cywilnego. Wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe i części budynków (nazywane też lokalowymi) zdefiniowane w przepisach art. 46 §1 Kodeksu cywilnego. Podstawowym rodzajem nieruchomości są nieruchomości gruntowe, którymi są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty) wpisane do księgi wieczystej. Znajdujące się na nich i trwale z nimi związane budynki, inne urządzenia i rośliny, jak również prawa związane z własnością nieruchomości są częściami składowymi danej nieruchomości gruntowej.

b. nieruchomości wspólnej, to należy rozumieć:

Nieruchomość wspólna obejmuje: grunt, części budynku, urządzenia - które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do części wspólnej zalicza się w szczególności: fundamenty, mury konstrukcyjne, dachy, kominy, wspólne strychy, klatki schodowe, korytarze, centralne ogrzewanie, wodociągi, kanalizację, instalacje elektryczne, przejścia w piwnicach i inne.

c. pomieszczeniu przynależnym, to należy rozumieć:

Pomieszczenia przynależne - Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż.

z dnia 31.07.2008

d. udziale w nieruchomości wspólnej, to należy rozumieć:

Stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową powierzchni przynależnej (piwnice) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali łącznie z powierzchnią użytkową pomieszczeń do nich przynależnych w danym budynku lub zespole budynków.

e. lokalu, to należy rozumieć:

Lokal to wydzielona część budynku służąca na cele mieszkaniowe lub inne (np. usługowe, produkcyjne, handlowe oraz użytkowe np garaże). W skład lokalu mogą wchodzić pomieszczenia, izby (np. pokoje).

f. lokalu mieszkalnym, to należy rozumieć:

Trwale wydzielony fragment nieruchomości - budynku mieszkalnego, służący do zaspokojenia potrzeb bytowych osoby lub kilku osób (najczęściej rodziny). Składa się przeważnie z kilku pokoiów, kuchni, łazienki z ubikacją oraz korytarza.

g. osobie zamieszkałej, to należy rozumieć:

osoby faktycznie korzystające z lokalu

h. mieniu Spółdzielni, to należy rozumieć:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.

- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli z zastrzeżeniem art.49 Kodeksu Cywilnego.

- nieruchomości niezabudowane.

i. budynku, to należy rozumieć:

budynek - obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach.

j. pracowni twórczej, to należy rozumieć:

Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

z dnia 31.07.2008

**ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA
POSZCZEGÓLNYCH LOKALI, NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH ORAZ MIENIA
SPÓŁDZIELNI SŁUŻĄCEGO DO UŻYTKU WSPÓLNEGO**

1. Zasady rozliczania kosztów zakupu zimnej wody i energii cieplnej w zasobach SBM „RUDA” reguluje odrębny Regulamin rozliczania kosztów zakupu zimnej wody i energii cieplnej Uchwała nr 12/V/99 Rady Nadzorczej SBM „RUDA” z dnia 09.12.1999 ze zmianami (załącznik do regulaminu),
2. Koszty eksploatacji danego budynku składają się:
 - 2.1. z kosztów bezpośrednio poniesionych przez dany budynek i dotyczących wyłącznie tego budynku,
 - 2.2. z kosztów pośrednich poniesionych przez Spółdzielnię, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego budynku.
3. Zasady rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych:
 - 3.1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się z podziałem na :
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe,
 - dzierżawy terenu.
 - 3.2. Stawki za wywóz nieczystości stałych na dany rok ustala się wg kosztów wynikających z umów zawartych na dany rok.
 - 3.3. Jednostką rozliczeniową kosztu wywozu nieczystości stałych dla lokali mieszkalnych, jest liczba osób zamieszkałych w danym lokalu,
 - 3.4. Koszty wywozu nieczystości stałych dla lokali użytkowych i dzierżawionych terenów ustala się dla 1 m² powierzchni użytkowej. W sytuacji, gdy przedmiotem najmu jest pawilon wolnostojący, najemca zobowiązany jest do zapewnienia we własnym zakresie wywozu nieczystości w skali zapewniającej pełną obsługę pawilonu, co winno znaleźć odzwierciedlenie w umowie zawartej ze Spółdzielnią,
4. Zasady naliczania podatku od nieruchomości:
 - 4.1. Podatek od nieruchomości uiszcza we własnym zakresie właściciel lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 4.2. Podatek od nieruchomości dla lokali mieszkalnych, stanowiących mienie Spółdzielni ustalany jest łącznie dla lokali mieszkalnych i określony dla danego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu, zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalanymi przez Radę Miasta St. Warszawy.
 - 4.3. Podatek od nieruchomości lokali użytkowych jak i dzierżawy terenu ustala się zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalanymi przez Radę Miasta St. Warszawy.
5. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu:
 - 5.1. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów uiszcza we własnym zakresie właściciel lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 5.2. Opłaty za wieczyste użytkowanie i korzystanie z gruntów ustala się w wysokości wydatków poniesionych przez Spółdzielnię.

z dnia 31.07.2008

- 5.3. Koszty wieczystego użytkowania gruntów na danej działce, w rozbiciu na nieruchomości objęte tą opłatą stanowiących mienie Spółdzielni, ustala się proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali znajdujących się na tej działce i będących w zasobach Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 4 ust.1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
 - 5.4. Opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntów dla lokali użytkowych i dzierżawy terenu ustala się uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, proporcjonalnie do użytkowanej powierzchni.
6. Zasady rozliczania kosztów gazu sieciowego:
- 6.1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki. W oparciu o poniesione koszty na poszczególnych budynkach, sporządzany jest łączny bilans poniesionych kosztów dla całej Spółdzielni.
 - 6.2. Koszty zużycia gazu przypadające na lokal mieszkalny są rozliczane proporcjonalnie do liczby osób korzystających z danego lokalu.
 - 6.3. Wysokość opłat miesięcznych ustalana jest zaliczkowo na dany rok, a ostateczne rozliczenie dokonane zostanie na koniec roku kalendarzowego na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.
7. Zasady rozliczenia kosztów eksploatacji, remontów i konserwacji dźwigów osobowych
- 7.1. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki. W oparciu o poniesione koszty na poszczególnych budynkach sporządzony jest łączny bilans tych kosztów dla całej Spółdzielni.
 - 7.2. Opłatami z tytułu eksploatacji i konserwacji dźwigów obciąża się lokale położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe do dźwigu w następującym układzie:
 - a. Lokale położone na I kondygnacji obciąża się w wysokości 50% opłat z tytułu eksploatacji i remontów dźwigów,
 - b. Lokale położone powyżej I kondygnacji obciążone są w wysokości 100% opłat z tytułu eksploatacji i remontu dźwigów,
 - c. Lokale mieszkalne i pracownie twórcze obciąża się proporcjonalnie do ilości osób korzystających z tych lokali,
 - d. Lokale użytkowe obciąża się proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.
 - 7.3. Wydatki na remonty dźwigów przypadające na dany rok ustala się w oparciu o harmonogram remontów dźwigów w rozbiciu na poszczególne budynki i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
 - 7.4. Wysokość opłat związanych z eksploatacją dźwigów oraz stawek remontowych i konserwacji dźwigów ustala się na dany rok w oparciu o wykonanie z roku poprzedniego.
 - 7.5. Wysokość opłat miesięcznych z tytułu energii elektrycznej do zasilania dźwigów ustalana jest zaliczkowo na dany rok, a ostateczne rozliczenie dokonane zostanie na koniec roku kalendarzowego na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.
8. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i konserwacji anten zbiorczych radiowo - telewizyjnych

z dnia 31.07.2008

- 8.1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo - telewizyjne, koszty eksploatacji i konserwacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. W oparciu o poniesione koszty w poszczególnych budynkach, sporządzany jest łączny bilans tych kosztów dla całej Spółdzielni,
 - 8.2. Koszty eksploatacji i remontów zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zainstalowanych gniazd w danym lokalu mieszkalnym i użytkowym.
9. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i konserwacji urządzeń domofonowych.
- 9.1. W budynkach wyposażonych w urządzenia domofonowe, koszty eksploatacji i konserwacji tych urządzeń, ewidencjonowane są na poszczególne budynki. W oparciu o poniesione koszty na poszczególnych budynkach, sporządzany jest łączny bilans tych kosztów dla całej Spółdzielni.
 - 9.2. Koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego zgodnie z obowiązującą na danej nieruchomości umową określającą powyższe koszty. Jednostką rozliczeniową jest lokal mieszkalny i użytkowy.
10. Zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku
- 10.1. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku obejmujące powierzchnie wspólnego użytkowania w danym budynku ustala się w oparciu o faktyczne zużycie energii w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian cen przez dostawcę.
 - 10.2. Poniesione koszty energii elektrycznej ogólnego użytku ustalone wg zasad w punkcie 10.1. są rozliczane na poszczególne lokale.
 - 10.3. Koszty energii elektrycznej użytkowej do oświetlenia terenów Spółdzielni, służące do wspólnego użytkowania, ustalane są w oparciu o faktyczne zużycie w roku poprzednim z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen przez dostawcę. Są one elementem składowym opłat za utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są rozliczane w ramach opłat za dzierżawę terenu oraz poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej a następnie na lokale.
 - 10.4. Koszty zużycia energii elektrycznej na zasilenie poszczególnych hydrofornii ustala się w oparciu o faktyczne zużycie energii elektrycznej w roku poprzednim z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen przez dostawcę. Koszty te są rozliczane na budynki podłączone do poszczególnych hydrofornii, proporcjonalnie do ogólnej ich powierzchni użytkowej a następnie na lokale.
 - 10.5. Wysokość opłat miesięcznych ustala się zaliczkowo na dany rok w oparciu o faktyczne zużycie w poprzednim roku z uwzględnieniem zmiany cen przez dostawcę.
11. Zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego - m.in. koszty utrzymania terenów zielonych, placów zabaw, jezdni, chodników, koszty utrzymania infrastruktury (np. hydrofornie).
- 11.1. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen. Koszty te są rozliczane na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej na danej nieruchomości, a następnie na poszczególne lokale.

z dnia 31.07.2008

-
- 11.2. Koszty eksploatacji i konserwacji instalacji alarmowej i systemu oddymiania rozliczane są na budynek.
- 11.3. Koszty eksploatacji i konserwacji monitoringu budynku rozliczane są w kosztach budynku.
- 11.4. Koszty eksploatacji i opłat za użytkowanie terenów pod parkingi społeczne reguluje odrębny regulamin użytkowania terenu pod parkingi.
12. Zasady rozliczania kosztów ogólnego zarządzania zasobami Spółdzielni.
- 12.1. Do kosztów ogólnego zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty poniesione w celu właściwej obsługi mieszkańców, a w szczególności:
- Materiały (np. biurowe, materiały eksploatacyjne do sprzętu informatycznego) i wyposażenie (np. biurka, krzesła biurowe)
 - Wynagrodzenia wraz z kosztami ZUS pracowników,
 - Koszty BHP,
 - Koszty obsługi prawnej, telekomunikacyjnej, pocztowej, obsługi bankowej i informatycznej,
 - Koszty amortyzacji, ubezpieczenia majątku,
- 12.2. Ogólne koszty zarządzania ustala się bazując na kosztach faktycznie poniesionych za rok poprzedni,
- 12.3. Poniesione koszty ogólnego zarządzania rozlicza się na poszczególne budynki mieszkalne, lokale użytkowe, dzierżawy terenów proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej, a następnie na poszczególne lokale.
13. Opłaty za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz za dzierżawę terenu i najem lokali użytkowych, uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 31.07.2008r.



Sekretarz RN
Wacława Sitkiewicz



Przewodnicząca RN
Grażyna Godlewska

Uchwała nr 20/05/2011
Rady Nadzorczej SB-M „Ruda”
z dnia 30.05.2011r.

w sprawie: zmiany regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji.

Rada Nadzorcza SB-M „Ruda” realizując wniosek Grup Członkowskich, działając na podstawie § 51 pkt. 10 Statutu, postanawia co następuje:

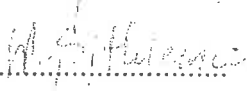
§ 1

W Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania opłat za używanie lokali (uchwała nr 27/07/2008 Rady Nadzorczej z dn. 31.07.2008r.) wprowadza się następujące zmiany:

- w pkt. 12 dopisuje się po myślniku: „z odsetek ustawowych od nieterminowego regulowania opłat czynszowych od lokali mieszkalnych”.

§ 2

Zmiany regulaminu wchodzi w życie z dniem 30.05.2011r.


.....
Sekretarz RN
Wacława Sitkiewicz


.....
Przewodnicząca RN
Grażyna Godlewska

Uchwała nr 44/09/2017
Rady Nadzorczej SBM „Ruda”
z dnia 18.09.2017 r.

w sprawie: zmiany regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania opłat za użytkowanie lokali w SB-M „RUDA”.

Na podstawie § 51 pkt 10 Statutu SB-M „RUDA” Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§ 1

W Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania opłat za użytkowanie lokali w SB-M „RUDA” (uchwała nr 27/07/2008 Rady Nadzorczej z dnia 31.07.2008 r.) wprowadza się następujące zmiany:

W części Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali, nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego dopisuje się:

pkt 14 Zasady rozliczania kosztów wymiany wodomierzy (legalizacja) w budynkach mieszkalnych.

14.1 wodomierze mieszkaniowe


koszt wymiany wodomierzy pokrywa właściciel lokalu wg zasady: cena jednostkowa wodomierza wraz z kosztem wymiany, pomnożona przez ilość wodomierzy zamontowanych w lokalu, do rozliczenia w ramach wyodrębnionej stawki opłat na 1 wodomierz miesięcznie,

14.2 wodomierze administracyjne (wodomierz główny, polewaczki, pomieszczenia gospodarcze)

koszty wymiany wodomierzy administracyjnych pokrywają właściciele wszystkich lokali w danym budynku proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu w ramach stawki opłat na konserwację zasobów.

§ 2

Zmiany regulaminu wchodzi w życie z dniem 01.01.2018 r.


Sekretarz RN
Katarzyna Mazurowska


Przewodnicząca RN
Grażyna Godlewska