

REGULAMIN

ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RETKINIA-PÓŁNOC” W ŁODZI

I. PODSTAWA PRAWNA

Regulamin opracowany został na podstawie:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze.
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Aktów prawa miejscowego.
5. Kodeksu cywilnego.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali znajdujących się na nieruchomościach objętych zarządem Spółdzielni.

§ 2.

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- a. **nieruchomość** - działka lub kilka działek gruntu, niezabudowana lub zabudowana jednym lub kilkoma budynkami, budowlami oraz obiektami małej architektury, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta.
- b. **nieruchomość mieszkaniowa** – nieruchomość, na której większość lokali to lokale mieszkalne.
- c. **część wspólna nieruchomości lub nieruchomość wspólna** – to część nieruchomości, która nie służy do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się w szczególności: grunt oraz części budynku, instalacje i urządzenia takie jak: korytarze, klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie, węzły ciepłne, hydrofornie, o ile nie stanowią odrębnej nieruchomości, dźwigi osobowe, sieci i przyłącza.
- d. **mienie Spółdzielni** - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części (lokale) stanowiące wyłączną własność Spółdzielni pozostającą w bezpośrednim zarządzie Spółdzielni, w szczególności nieruchomości z drogami wewnętrznymi, tereny rekreacji i zieleni, służące wszystkim mieszkańcom, place zabaw.
- e. **użytkownik lokalu** – każda osoba fizyczna lub prawna, bez względu na rodzaj posiadanego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;

- f. **najemca lokalu** – osoba fizyczna bądź prawna, będąca stroną umowy cywilnoprawnej, której przedmiotem jest lokal bądź szczegółowo określona część nieruchomości wspólnej (pomieszczenia).
- g. **pożytki z nieruchomości wspólnej** – wszelkie korzyści i przychody uzyskane z części wspólnych nieruchomości, na których znajdują się samodzielne lokale, w szczególności z tytułu umów cywilnoprawnych (najmów i dzierżaw).
- h. **pożytki z mienia Spółdzielni** - wszelkie korzyści i przychody uzyskane z mienia Spółdzielni.
- i. **nadwyżka bilansowa (zysk bilansowy)** – zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych.
- j. **lokal nieopomiarowany** – lokal niewyposażony w wodomierze, a także lokal, w którym:
 - wodomierze utraciły cechę legalizacyjną Głównego Urzędu Miar,
 - stwierdzone zostało naruszenie założonej przez Spółdzielnię plomby na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
 - stwierdzony został pobór wody z pominięciem wodomierza,
 - stwierdzone zostało zafałszowanie wskazań wodomierza.

§ 3.

1. Postanowienia regulaminu dotyczą:
 - a. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
 - b. właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni,
 - c. właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - d. osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali - niebędących członkami Spółdzielni,
 - e. osób posiadających zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych i części wspólnych nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - f. osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, a zajmujących lokal w zasobach Spółdzielni,
 - g. najemców lokali użytkowych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - a. eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkalnych,
 - b. eksploatację i utrzymanie nieruchomości użytkowych,
 - c. eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d. eksploatację i utrzymanie samodzielnych garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - e. nakłady na remonty,
 - f. działalność społeczno – kulturalną,
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczą kosztów związanych z utrzymaniem jej zasobów, a w szczególności:
 - a. eksploatacji podstawowej nieruchomości,

- b. odpisów na fundusz remontowy,
- c. odpisów na inne fundusze celowe
- d. dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- e. wywozu odpadów,
- f. utrzymania dźwigów (eksploatacja bieżąca i remonty),
- g. badania techniczne i przeglądy,
- h. konserwacji domofonów,
- i. eksploatacji sieci c.o. i c.w.,
- j. opłat i podatków,
- k. dostawy energii cieplnej,
- l. dostawy energii elektrycznej,
- m. dostawy gazu,
- n. obsługi wodomierzy radiowych.

§ 4.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z wyjątkiem kosztów:
 - a. dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - b. dostawy ciepła,
 - c. dostawy gazu,
 - d. energii elektrycznej dla nieruchomości wspólnej,które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków (w zależności od miejsca opomiarowania).
2. W przypadku, gdy koszty dotyczą więcej niż jednej nieruchomości, a nie jest możliwe określenie kosztów dla danej nieruchomości, koszty te rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, o ile z przepisów prawa, w tym norm prawa miejscowego, nie wynika inny okres rozliczeniowy.
4. Koszty energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w tych samych okresach co pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zasady rozliczeń tych kosztów zostały określone w odrębnych regulaminach.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach użytkowych zajmowanych na podstawie umowy najmu rozliczne są na podstawie odczytów zdalnych (radiowych) lub odczytów dokonywanych przez upoważnionego przedstawiciela Spółdzielni.
6. Koszty energii cieplnej w lokalach użytkowych rozliczane są w okresach rocznych tak jak lokale mieszkalne.
7. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik z rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości uwzględniany jest w kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokale w tej nieruchomości na następny rok obrotowy.

§ 5.

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest 1 m² powierzchni użytkowej to do ich rozliczenia przyjmuje się powierzchnię użytkową określoną w przydziale lokalu lub w umowie ustanowienia prawa do tego lokalu. Powierzchnię tę oblicza się w sposób przewidziany w normach obowiązujących w dacie oddania lokalu do użytku tj.:
 - a. dla budynków wzniesionych do 1997 roku wg normy PN –B 02365:1970,
 - b. dla budynków wzniesionych po 1997 roku stosuje się normy PN-ISO 9836:1997.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio normy ust. 1. Do powierzchni tej zalicza się powierzchnię wszystkich jego pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii i pawlaczy, a także powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
8. Powierzchnię miejsca postojowego stanowi powierzchnia użytkowa określona w przydziale lub umowie.

§ 6.

1. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały, czasowy lub osoby faktycznie w nim zamieszkujące (na podstawie złożonego oświadczenia). Jeżeli w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, wówczas jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
2. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do złożenia oświadczenia o ilości osób faktycznie zamieszkujących lokal. Spółdzielnia dokonuje korekty naliczeń opłat za użytkowanie lokalu zgodnie ze złożonym oświadczeniem od pierwszego dnia następnego miesiąca następującego po złożeniu deklaracji. Nie dokonuje się korekt za okresy wsteczne.

§ 7.

1. Podstawą ewidencji kosztów są dowody księgowe obce i własne opisane przez komórki merytoryczne Spółdzielni pod względem celu i miejsca ich powstania.
2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają „Podstawowe zasady polityki rachunkowości” Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”.
3. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia regulaminów wewnętrznych Spółdzielni. W przypadku, gdy po

uchwaleniu planu rzeczowo- finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana stawek za użytkowanie lokali.

§ 8.

1. Do kosztów niezależnych od spółdzielni zalicza się koszty wynikające z podatków, danin publicznych i opłat lokalnych, kosztów dostawy mediów i energii, a także koszty wynikające z zawartych umów, w szczególności:
 - a. koszty wywozu odpadów,
 - b. koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - c. koszty podatku od nieruchomości,
 - d. koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
 - e. koszty dostawy energii cieplnej,
 - f. koszty dostawy energii elektrycznej,
 - g. koszty dostawy gazu.
2. Pozostałe koszty nie spełniające definicji zawartej w ust. 1 są kosztami zależnymi od spółdzielni w szczególności zalicza się do nich:
 - a. koszty eksploatacji,
 - b. odpisy na fundusz remontowy,
 - c. odpisy na fundusze celowe,
 - d. koszty utrzymanie mienia spółdzielni,
 - e. koszty konserwacji domofonów,
 - f. koszty działalności społeczno – kulturalnej.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 9.

1. Na koszty eksploatacji podstawowej składają się w szczególności:
 - a. koszty administracji,
 - b. koszty konserwacji,
 - c. koszty sprzątnia,
 - d. koszty pogotowia technicznego,
 - e. koszty utrzymania hydroforni,
 - f. koszty utrzymania środków transportu,
 - g. ubezpieczenia majątkowe,
 - h. koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - i. koszty działalności społeczno – kulturalnej.

W skład kosztów wymienionych w literach a-c wchodzi między innymi wynagrodzenia pracowników i należne im świadczenia pracownicze, koszty materiałów niezbędnych do utrzymania zasobów Spółdzielni, koszty usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne.

2. Koszty wspólne dla wszystkich nieruchomości, w tym w szczególności koszty administracji, sprzątnia i konserwacji, jako koszty związane z obsługą tych nieruchomości rozliczane są na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże znajdujące się na tych nieruchomościach. Wyżej wymienione koszty dla lokali mieszkalnych i użytkowych dzieli się wg. ich powierzchni

użytkowej. W przypadku garaży znajdujących się na tych nieruchomościach do podziału kosztów przyjmuje się połowę powierzchni użytkowej miejsc postojowych i pomieszczeń objętych spółdzielczymi prawami lub będących przedmiotem współwłasności znajdujących się w tych garażach.

3. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji podstawowej jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Koszty odpisów na fundusz remontowy odnoszone są w ciężar eksploatacji nieruchomości, na których znajdują się samodzielne lokale mieszkalne i użytkowe, a także nieruchomości zabudowane budynkami, w których ustanowione są spółdzielcze własnościowe prawa. Koszty te rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokali. Rozliczanie funduszu remontowego następuje zgodnie z zasadami zawartymi w regulaminie funduszu remontowego.
5. Do kosztów odpisów na fundusz celowy stosuje się odpowiednio zasady przewidziane dla odpisów na fundusz remontowy oraz postanowienia szczegółowe, właściwe dla danego funduszu, wynikające z uchwały ustanawiającej ten fundusz.
6. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty wynikające z faktur wystawionych przez dostawcę. Jednostką rozliczeniową dla lokali opomiarowanych jest 1 m³, a dla pozostałych lokali ryczałt przypadający na osobę w nim zamieszkałą. Ewidencja tych kosztów prowadzona jest w podziale na lokale mieszkalne i lokale użytkowe osobno dla każdego budynku. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów dostawy wody i oprowadzenia ścieków określa odrębny regulamin.
7. Koszt obsługi wodomierza radiowego obejmuje koszty dzierżawy urządzeń radiowych służących do zdalnego odczytu wskazań wodomierza, koszt wymiany wodomierzy oraz koszty usług bazodanowych odczytów tych urządzeń. Koszty rozliczane są na ilość kompletów wodomierzy. Przez komplet wodomierzy rozumie się zestaw składający się z wodomierza wody zimnej i wodomierza wody ciepłej.
8. Koszt z tytułu podatku od nieruchomości, naliczany zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, ewidencjonowany jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową tego rodzaju kosztu jest m² powierzchni użytkowej lokalu. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
9. Odrębnej ewidencji kosztowej podlegają podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni. Łączny koszt z tego tytułu obciąża wszystkie lokale i budynki objęte spółdzielczymi prawami, prawem odrębnej własności oraz lokale bez tytułu prawnego znajdujące się na nieruchomościach objętych zarządem Spółdzielni. Do podziału tego kosztu zastosowanie ma zasada określona w §4 ust 2 niniejszego regulaminu. Jednostką rozliczeniową tego kosztu jest m² lokalu.
10. Koszty wywozu odpadów komunalnych z nieruchomości mieszkaniowych wynikają z przepisów prawa miejscowego, w szczególności uchwał wydanych przez Radę Miejską Miasta Łodzi. Jednostką rozliczeniową dla lokali mieszkalnych opomiarowanych jest m³, dla pozostałych lokali mieszkalnych ryczałt przypadający na osobę w lokalu. W przypadku

lokali użytkowych i najmów na cele użytkowe części powierzchni wspólnej nieruchomości jednostką rozliczeniową jest ilość zadeklarowanych pojemników lub worków na odpady komunalne. Różnica pomiędzy kwotą wniesioną do Urzędu Miasta Łodzi z tytułu wywozu odpadów komunalnych z nieruchomości Spółdzielni, a kwotą wnoszoną przez użytkowników lokali na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w lokalach mieszkalnych stanowi koszt eksploatacji podstawowej. Szczegółowe zasady określa rozdział VI niniejszego regulaminu.

11. Zasady dotyczące gospodarki odpadami komunalnymi na pozostałych, niż wymienione w ust. 10 nieruchomościach określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
12. Dodatkowe koszty gospodarowania odpadami związane z utrzymaniem czystości i porządku w nieruchomościach, w szczególności dotyczące utylizacji odpadów gabarytowych, budowlanych, zielonych czy elektroodpadów, stanowią koszty eksploatacji podstawowej i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
13. Koszty utrzymania dźwigów obejmują koszty bieżących konserwacji i napraw oraz opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego. Koszty utrzymania dźwigów ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w te urządzenia, a jednostką rozliczeniową 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
14. Koszty domofonów ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Obejmują koszty opłat z tytułu stałej konserwacji oraz wszelkich napraw instalacji i wymiany urządzeń domofonowych. Obciążenia lokali, do których podłączona jest ta instalacja, dokonuje się na podstawie kosztów wynikających z faktur wystawianych przez firmę zewnętrzną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na obsługę i stałą konserwację domofonów. Koszt obsługi domofonów obciąża wyłącznie lokale podłączone do tej instalacji. Jednostką rozliczeniową tych opłat jest lokal mieszkalny.
15. Koszty dostawy ciepła ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku bądź zespołu budynków. Szczegółowe zasady dotyczące rozliczania tych kosztów określa odrębny regulamin.
16. Koszty obsługi sieci c.o. c.w. i z.w. obejmują w szczególności koszty urządzeń pomiarowych służących do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, koszty odczytów tych urządzeń oraz koszty wykonania rozliczenia mediów. Jednostką rozliczeniową tego kosztu jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
17. Koszt energii elektrycznej nieruchomości wspólnej ewidencjonowany jest odrębnie dla każdego budynku. Jednostką rozliczeniową tego kosztu jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Zasady dotyczące podziału kosztu na garaże znajdujące się w budynkach mieszkalnych, o których mowa w ust. 2 stosuje się odpowiednio.
18. Koszty zużycia gazu, wynikające z faktur wystawionych przez jego dostawcę, rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokalu. Ich ewidencję prowadzi się odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w gazomierz zbiorczy. W podziale kosztu nie uczestniczą lokale z odłączoną, nieczynną, instalacją gazową.

19. Badania techniczne i przeglądy obejmują koszty, wymaganych przepisami prawa budowlanego, okresowych badań technicznych lokali i budynków wraz ze znajdującymi się w nich instalacjami w tym: szczelność instalacji gazowej, pomiary elektryczne czy przeglądy drożności kominów wentylacyjnych. Jednostką rozliczeniową dla tego rodzaju kosztów jest lokal.

IV. POŻYTKI

§ 10.

1. Pożytkami z nieruchomości wspólnej są w szczególności przychody z tytułu:
 - a. wynajmu pomieszczeń znajdujących się w części wspólnej nieruchomości,
 - b. wynajmu powierzchni dachów lub elewacji budynków,
 - c. wynajmu lub dzierżawy gruntu będącego częścią nieruchomości wspólnej danej nieruchomości mieszkaniowej.
 - d. innych umów niż umowa najmu lub dzierżawy.
2. Pożytki, o których mowa w ust. 1 służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali. W części przekraczającej te wydatki pożytki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku garaży wielostanowiskowych w budynkach mieszkalnych zasadę, o której mowa w §9 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 11

1. Pożytki z mienia Spółdzielni stanowią w szczególności przychody uzyskiwane z tytułu umów najmu lokali lub pawilonów handlowych stanowiących mienie Spółdzielni i dzierżawy gruntów wchodzących w skład tego mienia.
2. Przychody, o których mowa w ust. 1 pokrywają w pierwszej kolejności koszty utrzymania tej nieruchomości, stanowiącej mienie spółdzielni, na której powstały. W szczególności służą one pokryciu kosztów podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów tej nieruchomości. Nadwyżka przychodów nad kosztami, o których mowa w zdaniu pierwszym stanowi zysk z mienia spółdzielni, będący częścią nadwyżki bilansowej w danym roku rozliczeniowym.
3. Podział nadwyżki bilansowej następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Rozliczenie to dotyczy tylko członków Spółdzielni.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 12

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest w oparciu o zatwierdzony na dany rok plan rzeczowo-finansowy. Plan

- sporządza się w oparciu o koszty działalności poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym. W planie uwzględnia się zmiany kosztów wynikające w szczególności z:
- a. wzrostu cen towarów i usług przewidywany w roku, dla którego sporządzany jest plan,
 - b. przewidywanych lub planowanych wzrostów obciążeń finansowych obciążających nieruchomości znajdujące się pod zarządem Spółdzielni,
 - c. planowanych na dany rok rozliczeniowy zadań nie występujących w kosztach roku poprzedniego.
2. Ustalone w planie rzeczowo – finansowym koszty związane z utrzymaniem nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale znajdujące się na danej nieruchomości tj.:
- a. objęte spółdzielczym prawem do lokalu,
 - b. stanowiące odrębną własność,
 - c. zajmowane bez tytułu prawnego.
3. Wysokość opłat dla lokali, o których mowa w ust. 2. ustala Rada Nadzorcza w oparciu o ponoszone koszty w poszczególnych nieruchomościach w przeliczeniu na:
- a. metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - b. osobę zamieszkujejącą w lokalu,
 - c. lokal, garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.
 - d. urządzenie lub komplet urządzeń znajdujących się w lokalu.
4. Podatek od nieruchomości oraz opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów, obciążające daną nieruchomość, są elementem kalkulacyjnym stawki „podatek od nieruchomości” i obciążają wszystkie lokale tej nieruchomości z wyłączeniem lokali, na których ustanowione jest prawo odrębnej własności lokalu. Jednostką przeliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Koszty podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania dotyczące nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są elementem kalkulacyjnym stawki „podatek od nieruchomości – mienie spółdzielni”. Koszty te obciążają lokale, niezależnie od posiadanego tytułu prawnego lub jego braku, znajdujące się na wszystkich nieruchomościach objętych zarządem Spółdzielni.. Jednostką przeliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
6. Członkowie użytkujący miejsca postojowe lub pomieszczenia w garażach wielostanowiskowych wnoszą opłaty w wysokości wynikającej z planu rzeczowo – finansowego zatwierdzonego na dany rok kalendarzowy. Opłaty te uwzględniają w szczególności:
- a. eksploatację
 - b. podatek od nieruchomości,
 - c. podatek od nieruchomości – mienia Spółdzielni,
 - d. koszty zużycia energii elektrycznej garażu,
 - e. koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
 - f. przeglądy wentylacji i przeciwpożarowe,
 - g. opłatę za monitoring garażu,
 - h. podatek od towarów i usług VAT.

Dla składników opłat wymienionych w punktach a-f jednostką przeliczeniową jest m² powierzchni użytkowej miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. W przypadku monitoringu garażu jednostką przeliczeniową jest miejsce postojowe.

7. Zasady kalkulacji opłat i zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła oraz zasady ich rozliczeń określa odrębny regulamin.
8. Zasady ustalania opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków określa odrębny regulamin.
9. Zasady ustalenia opłaty za wywóz odpadów komunalnych określa rozdział VI niniejszego regulaminu.

§ 13

1. Osoby, które zawarły ze Spółdzielnią umowy najmu lub dzierżawy wnoszą czynsz w wysokości określonej w tej umowie. Ustalona w umowie wysokość czynszu powinna zapewniać pokrycie kosztów przypadających określony tą umową przedmiot najmu lub dzierżawy oraz stosowną nadwyżkę stanowiącą zysk, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4 niniejszego paragrafu.
2. W przypadku najmu części powierzchni wspólnej nieruchomości na cele mieszkaniowe, wysokość czynszu odpowiada wysokości opłaty, obowiązującej w lokalach mieszkalnych, przeznaczonej na pokrycie kosztów tej nieruchomości. Najemca ponosi ponadto koszty dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody, centralnego ogrzewania, wywozu odpadów, podatków od nieruchomości na zasadach określonych niniejszym regulaminem i innymi regulaminami ustalającymi zasady rozliczania tych kosztów.
3. Najemcy pomieszczeń przeznaczonych na dodatkowe komórki lokatorskie oraz pomieszczeń posypowych w budynkach wysokich wnoszą czynsz w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej w przeliczeniu na pomieszczenie lub powierzchnię tego pomieszczenia.
4. Zasady najmu miejsc parkingowych oraz ustalania czynszu z tego tytułu określa odrębny regulamin.
5. Od najemcy lokalu użytkowego oprócz czynszu najmu pobierane są opłaty z tytułu centralnego ogrzewania, wody i odprowadzania ścieków, energii elektrycznej i wywozu nieczystości stałych, o ile nie zostały wliczone w stawkę najmu, lub gdy najemca nie zawarł odrębnej umowy z dostawcami lub odbiorcami tych mediów lub usług.
6. Najemcy, którzy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu nie przekazali lokalu do dyspozycji Spółdzielni, obciążani są za okres bezumownego korzystania, odszkodowaniem do wysokości 200% poprzednio obowiązującego czynszu. Dodatkowo najemcy są obciążani opłatami za media wynikającymi z ich zużycia lub ustalonego ryczału.
7. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy może zostać uzależnione od wpłacenia kaucji stanowiącej zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni z tytułu tej umowy. Wysokość kaucji i zasady jej wnoszenia określa porozumienie zawarte między stronami przyszłej umowy najmu lub dzierżawy. Szczegółowe postanowienia dotyczące zwrotu kaucji określa umowa.

VI. ZASADY USTALANIA OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

§13a

1. Użytkownicy lokali oraz najemcy pokrywają koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi poprzez wnoszenie comiesięcznej opłaty stanowiącej element opłaty za użytkowanie lokalu lub czynszu najmu, z zastrzeżeniem §13 ust. 5 niniejszego regulaminu.
2. Opłatę z tytułu wywozu odpadów komunalnych określa się odrębnie dla każdego lokalu. Ustalenie wysokości tej opłaty nie wymaga odrębnej uchwały Rady Nadzorczej ani pisemnego uzasadnienia, a jej kalkulacja opiera się na zasadach określonych w niniejszym Rozdziale regulaminu.

§13b

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłatę za wywóz odpadów komunalnych jako iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody oraz stawki określonej w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Miejskiej.
2. Średniomiesięczne zużycie wody, o którym mowa w ust. 1 wyliczone jest jako suma ilości zużytej wody, wg indywidualnych wskazań wodomierzy, za trzy następujące po sobie miesiące, poprzedzające okres rozliczeniowy, podzielone przez 3.
3. W przypadku braku możliwości ustalenia średniomiesięcznego zużycia wody wysokość opłaty, o której mowa w ust. 1 pozostaje na poziomie określonym w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Dla opłaty, o której mowa w ust. 1, ustalonej na podstawie wskazań wodomierzy, obowiązuje 3 miesięczny okres rozliczeniowy. Po upływie tego okresu opłata podlega aktualizacji poprzez ustalenie nowego średniomiesięcznego zużycia w sposób określony w ust. 3.
5. Użytkownicy lokali mieszkalnych nieopomiarowanych wnoszą opłatę za wywóz odpadów komunalnych jako iloczyn ryczałtowego zużycia wody, określonego w ust. 6, oraz stawki określonej w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Miejskiej.
6. Dla lokali nieopomiarowanych wprowadza się miesięczny ryczałt zużytej wody na potrzeby ustalenia opłaty za wywóz odpadów komunalnych w wysokości 12 m³ na każdą osobę w lokalu. Wprowadzony ryczałt zużytej wody odpowiada ryczałtowi dla lokali nieopomiarowanych, o którym mowa w regulaminie rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków obowiązującym w Spółdzielni.
7. Zasady kalkulacji opłaty za wywóz odpadów komunalnych, o których mowa w ustępach od 1 do 5 stosuje się dla najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Spółdzielnię.

§13c

1. Koszt wywozu odpadów komunalnych dla użytkowników lokali, o których mowa w ust. 2 ustalony jest jako iloczyn ilości pojemników lub worków przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych oraz odpowiadających im stawek opłaty określonych w aktualnej uchwale Rady Miejskiej. Koszty ustalane są dla punktu gromadzenia odpadów, do którego przypisani są poszczególni użytkownicy. Spółdzielnia tworzy punkty gromadzenia odpadów oraz przypisuje do nich poszczególnych użytkowników.

2. Obowiązek pokrywania kosztów wywozu odpadów komunalnych, ustalonych w sposób określony w ust. 1, ciąży na użytkownikach lokali użytkowych, najemcach i dzierżawcach z nieruchomości mieszkaniowych, na terenie których znajdują się ich lokale użytkowe, najmy lub dzierżawy. Koszty wywozu odpadów komunalnych dzielone są proporcjonalnie do przysługujących tym użytkownikom lokali lub obiektów stanowiących przedmiot najmu lub dzierżawy.
3. Przez ilość pojemników lub worków, o której mowa w ust. 1 rozumie się iloczyn liczby pojemników lub worków przeznaczonych do zbierania odpadów w wyznaczonym punkcie gromadzenia odpadów oraz liczby ich opróżnień lub odbiorów wynikającej z częstotliwości ich odbioru określonej harmonogramem ustalonym przez Miasto Łódź.
4. Opłata za wywóz odpadów komunalnych nie będzie pobierana w przypadku osób, o których mowa w ust. 1, które pisemnie zadeklarują oraz poprą to odpowiednim dowodem, że wykonywana przez nich działalność nie wiąże się z wytwarzaniem odpadów komunalnych.

§ 14

1. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są z góry do 15 dnia każdego miesiąca, zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.
2. Obowiązek wnoszenia opłat spoczywa solidarnie na wszystkich użytkownikach korzystających z lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.
3. Koszty i zaliczki z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz centralnego ogrzewania wraz z ich rozliczeniem przejmuje nabywca lokalu lub osoba, na której rzecz ustanowione zostało prawo do lokalu, o ile postanowienia aktu notarialnego nie stanowią inaczej.
4. W przypadku nabycia prawa odrębnej własności do lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego prawo do lokalu lub z dniem protokolarnego przejęcia lokalu przez osobę wygrywającą przetarg, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi pierwsze.
5. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni.
6. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni bez jej zgody.
7. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w terminach wynikających z zawartych umów. Spółdzielnia od niewpłaconych należności nalicza odsetki.

§ 15

1. O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali, niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w §8 ust. 1, zawiadamia się użytkowników lokali na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, o których mowa w §8 ust. 2, zawiadamia się osoby zajmujące lokal na co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Podane w ust. 1 terminy nie dotyczą przypadku zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących lokal lub zużycia wody w lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23/XIII/2020 w dniu 22.12.2020 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia do czasu uchylecia lub zmiany.

Traci moc dotychczasowy Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni uchwalony w dniu 25.10.2011 roku uchwałą nr 18/IX/2011 Rady Nadzorczej z późniejszymi zmianami.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”

(Romuald Ramięga)

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”

(Krzysztof Głośny)

Wprowadzone zmiany:

- 1) uchwałą nr 19/XIII/2021 z dnia 22 czerwca 2021 roku w Rozdziale 1, § 2 pkt „i”, § 2 dodaje się punkt „j”, § 3 ust. 1 punkt „a”, § 3 ust. 1 w punkcie „d” § 9 ust. 10, § 9 ust. 11, § 12 dodaje się ust. 8, dodaje się Rozdział VI §§ od 13a-13c, § 15 ust. 3 – zgodnie z aneksem nr 1/2021,
- 2) uchwałą nr 1/XIII/2022 z dnia 25 stycznia 2022 roku wprowadzone zostaje nowe brzmienie § 13c – zgodnie z aneksem nr 2/2022,
- 3) uchwałą nr 17/XIII/2022 z dnia 29 listopada 2022 roku wprowadzone zostaje nowe brzmienie § 9 ust. 7 i ust.16 – zgodnie z aneksem nr 3/2022,

Wersja ujednolicona, zawierająca wszystkie zmiany. Oryginał dokumentów oraz uchwał Rady Nadzorczej zawierających zmiany w pierwotnym tekście są dostępne w siedzibie Spółdzielni.

Uchwała nr 2/XIV/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi
podjęta w dniu 30.01.2024 roku

w sprawie: ustalenia zasad obciążania osób posiadających tytuł prawny do lokalu dodatkowymi opłatami.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w oparciu o § 92 statutu Spółdzielni uchwała zasady obciążania osób posiadających tytułu prawny do lokalu opłatami powstałymi z przyczyn niezależnych od Spółdzielni.

§ 2

1. Koszty nieuzasadnionych wezwań pogotowia mieszkaniowego „PRYM” lub pogotowia dźwigowego firmy Schindler, wykazane dokumentami księgowymi wystawionymi przez tych usługodawców, traktowane są jako koszty niezależne od Spółdzielni, o których mowa w §92 statutu spółdzielni.
2. Kwalifikacji wezwań i uznania ich za nieuzasadnione dokonuje zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.
3. Koszty, o których mowa w ust. 1 obciążają osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, z którego zostało dokonane zgłoszenie.
4. Obciążenie opłatami zostanie dokonane na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury, w oparciu o dokument księgowo-rozliczeniowy usługodawcy, który stanowi dowód zapłaty przez Spółdzielnię tych kosztów oraz konieczność ich refaktury.

§ 3

Zasady określone w §2 stosuje się odpowiednio do wezwań usługodawców – o których mowa w §2 ust. 1 – w zakresie napraw wewnątrz lokalu, które zgodnie z §100 ust. 2 statutu Spółdzielni obciążają jej członka lub osoby niebędące członkami posiadające tytuł prawny do lokalu.

§ 4


1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje do czasu uchylecia lub zmiany.
2. Wykonanie uchwały powierza się zarządowi Spółdzielni.

Uzasadnienie:


W oparciu o treść § 92 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanowiła uregulować zasady obciążania kosztami związanymi z wezwaniem określonych służb mających na celu usuwanie skutków awarii. W przypadku nieuzasadnionego wezwania pogotowia technicznego przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu winna ona pokryć koszty za realizację wezwania

w wysokości opłat poniesionych przez Spółdzielnię, na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury. Celem niniejszej uchwały jest ochrona pozostałych osób posiadających tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości przed ponoszeniem konsekwencji finansowych nieuzasadnionych wezwań określonego pogotowia technicznego.

Sekretarz Rady:


(Daniela Dybicyńska)

Przewodniczący Rady:


(Artur Mikulec)

Otrzymują:

1. P
2. E
3. T
4. KC
5. KU
6. TR
7. PO-aa