Regulamin zasad rozliczania kosztów nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „UNIWERSYTET"

Szczecin 2022 rok

I.
Podstawa prawna

1. Ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2020.611 z dnia 2020.04.07 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021.648 z dnia 2021.04.08 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1456 z dnia 2020.08.27 z późniejszymi zmianami).
4. Ustaw z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 z dnia 2020.11.12 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2021.217 z dnia 2021.02.01 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2006 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2019.1170 z dnia 2019.06.25 z późniejszymi zmianami).
7. Statut Spółdzielni.

II.
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów nieruchomości (eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych) oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w szczególności przez: członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, oraz będących właścicielami lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, najemców oraz dzierżawców lokali, a także osób zajmujących lokale bez podstawy prawnej, - zwanych dalej „użytkownikami lokali".
2. Pod pojęciem lokale rozumie się: lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.
3. Ilekroć w Regulaminie stosowane są niżej wymienione pojęcia należy przez nie rozumieć:

   1) **użytkowniku lokalu** należy przez to rozumieć członka lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, któremu przysługuje:
      a) spółdzielcze prawo do lokalu tj. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;,
      b) prawo odrębnej własności lokalu,
      c) umowa najmu lokalu lub jakikolwiek inny tytuł prawny do lokalu wchodzący do zasobu mieszkaniowego Spółdzielni,
      d) osobę nieposiadającą tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

2) **lokal mieszkalny** -samodzielny lokal mieszkalny, wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

3) **lokal inny niż mieszkalny** - lokal, wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali;

4) **nieruchomość** – budynek lub budynki trwale związane z gruntem wraz z gruntem przynależnym do tego budynku;

5) **części nieruchomości wspólnej** - grunt oraz te części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się w szczególności: części budynków - pralnie, suszarnie, klatki schodowe, piwnice, wózkownia, korytarze piwniczne, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodno – kanalizacyjnego, pomieszczenia gospodarcze, elewacje zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje c.o. wraz z grzejnikami i c.w., instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości; drogi wewnątrzosiedlowe, ciągi piesze, zieleńce, place zabaw;

6) **mienie osiedlowe** - rozumie się grunt i części budynku lub budynków oraz urządzenia, które są własnością Spółdzielni i służą użytkownikom lokali zamieszkującym na osiedlu lub w określonych budynkach;

7) **mienie Spółdzielni** - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni, odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, będące w bezpośrednim zarządzie Spółdzielni. Mieniem Spółdzielni pozostają w szczególności: nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnie działalności gospodarczej, budowlanej, 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;

8) **opłata** – rozumie się przez to wszelkie opłaty na pokrycie kosztów m.in.: eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, dostaw mediów, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;

9) **odrębna własność lokalu**- rozumie się przez to lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi dla którego została zawarta umowa notarialna o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej;

10) **pomieszczenie przynależne** – rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące część składową samodzielnego lokalu, służące zaspokajaniu potrzeb osób, które korzystają z tego lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku ale w ramach jednej nieruchomości dla której Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz budynków;

11) **pomieszczenie gospodarcze** – to pomieszczenie wydzielone stałymi ścianami, stanowiące części nieruchomości wspólnej, użytkowane na podstawie umowy najmu;

12) **udział w nieruchomości wspólnej** – to udział lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, w danej nieruchomości;

13) **remont** - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

14) **modernizacja** – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu;

15) **powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi i korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących potrzebom użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli i szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni wózkowni, strychów, itp.

4. Zasobami Spółdzielni w rozumieniu Regulaminu są m.in.:
   1) zasoby lokali mieszkalnych objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
   2) zasoby lokali użytkowych objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
   3) zasoby garaży objętych spółdzielczym własnościowym prawem do garażu, prawem odrębnej własności garażu,
   4) zasoby zaliczane do nieruchomości wspólnych,
   5) pozostałe mienie Spółdzielni.
5. Koszty nieruchomości dzielą się na:
   1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
   2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych;
   3) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości dzielą się na koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.

W przypadku kosztów zależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić mieszkańców o planowanej zmianie, co najmniej 3 miesiące wcześniej przed terminem ich wprowadzenia, natomiast w przypadku pokrycia kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności kosztów wody oraz wywozu nieczystości Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.

6. Rozliczenia kosztów nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym, za wyjątkiem kosztów ponoszonych z tytułu, dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może ustalić inne okresy rozliczeniowe niż te wskazane w zdaniu poprzednim.
7. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego nastąpią istotne zmiany ponoszonych kosztów, mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczenie tych kosztów oraz ustalenie wysokości opłat za używanie lokali może nastąpić w każdym czasie, z pominięciem zasad określonych w ust. 6.
8. Różnica pomiędzy kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
9. Podstawą do rozliczenia kosztów nieruchomości Spółdzielni i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo- finansowy sporządzony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
10. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
    1) Koszty zależne od spółdzielni tj.;
        a. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
        b. odpis na fundusz remontowy,
        c. utrzymanie nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni,
        d. inne koszty niewymienione w ust. 10 pkt. 2.
    2) Koszty niezależne od Spółdzielni tj.:
        a. dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
        b. dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
        c. gospodarowania odpadami,
        d. podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszt innych opłat publicznoprawnych, których zapłata wynika z przepisów prawa.

III.
Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności eksploatacyjnej, dla których odrębnie są ustalane opłaty.
2. Na eksploatację i utrzymanie nieruchomości składają się:
   a) eksploatacja podstawowa,
   b) podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,
   c) utrzymanie i eksploatacja instalacji domofonowej,
   d) odpis na fundusz remontowy,
   e) zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
   f) zaliczki na centralne ogrzewanie,
   g) opłata za podgrzanie wody,
   h) wywóz nieczystości,
   i) utrzymanie czystości,
   j) inne wprowadzone Uchwałą Rady Nadzorczej

IV.
Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz jednostki rozliczeniowe

§ 3.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w częściach przypadających na ich lokale. Członkowie Spółdzielni ponoszą koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez wnoszenie należnych Spółdzielni opłat za używanie lokali.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez wnoszenie należnych Spółdzielni opłat za używanie lokali na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez wnoszenie należnych Spółdzielni opłat za używanie lokali.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlach, poprzez wnoszenie należnych Spółdzielni opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
6. Obowiązki, o których mowa w ust.1-5 wykonywane są przez uiszczanie miesięcznych opłat za lokale.
7. Członek spółdzielni lub inna osoba obowiązana do uiszczenia opłat na rzecz Spółdzielni, nie może potrącać należności przysługujących mu w stosunku do Spółdzielni z należności tytułem opłat za używanie lokalu.

§ 4.
Jednostki rozliczeniowe

1. W zależności od rodzajów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową do ustalenia wysokości opłat za lokal, może być:

a) m^2 powierzchni użytkowej – stosowana dla kosztów eksploatacji i funduszu remontowego, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania, utrzymania czystości,

b) m^2 powierzchni grzewczej - stosowana dla koszów energii cieplnej,

c) m^3 wody - stosowana dla kosztów wody zimnej, odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody i obliczana według wskaźników urządzeń pomiarowych lub z zastosowaniem opłaty ryczałtowej należnej w przypadkach i wysokościach określonych w Regulaminach obowiązując w Spółdzielni;

d) lokal- dla konserwacji domofonów,

e) ilość osób zamieszkujących w lokalu – w szczególności dla obliczania kosztów zużycia wody - ryczałt.

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się m.in.: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów nieruchomości dla garaży jest powierzchnia użytkowa wyrażona w metrach kwadratowych.
5. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów nieruchomości dla lokali użytkowych jest powierzchnia użytkowa wyrażona w metrach kwadratowych.
6. Jeżeli do rozliczenia poszczególnych składników kosztów, jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej, to udział ten określony jest w części ułamkowej zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni określającą przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości.

§ 5.
Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni ustala się: przypadające na lokale koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej danej nieruchomości, dostawy mediów oraz przypadające na nieruchomość koszty utrzymania ruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej wchodzą:

a) koszty eksploatacji podstawowej na które składają się w szczególności:

— koszty ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych,
— koszty utrzymania i konserwacji terenów zielonych,
— koszty zimowego utrzymania dróg i ciągów pieszych,
— koszty zużycia energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku, terenów zewnętrznych.
— koszty zużycia materiałów bezpośrednich,
— koszty serwisu monitoringu,
— koszty dezynfekcji, deratyzacji,
— koszty konserwacji bieżącej zasobów i naprawy urządzeń, części wspólnych nieruchomości oraz infrastruktury,
— koszty wywozu odpadów komunalnych nieobjętych gminnym systemem odbioru odpadów oraz koszty ich utylizacji,
— koszty zużycia wody gospodarczej w częściach wspólnych nieruchomości oraz różnice z rozliczenia zużycia wody w lokalach,
— koszty pogotowia lokatorskiego,

—koszty obowiązkowych okresowych przeglądów budowlanych, kominiarskich, gazowych i elektrycznych,
—pozostałe koszty i usługi,
—koszty stanowiące opłaty za wieczyste użytkowanie,
—koszty wynagrodzenia konserwatora,
—koszty zarządzania.

b) podatek od nieruchomości,
c) koszty utrzymania i eksploatacji instalacji domofonowej i samozamykaczy,
d) utrzymanie czystości i porządku na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na terenach osiedlowych,
e) wywóz nieczystości,
f) odpis na fundusz remontowy,

3. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości.
4. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w danej nieruchomości. Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, jak: suszarnie, wózkownie itp.
5. Użytkownicy lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego w danej nieruchomości proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu, w powierzchni użytkowej budynku lub grupy budynków w danej nieruchomości, chociażby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

V.
Kalkulacja kosztów na nieruchomości oraz ustalenie stawek

§ 6.

1. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębnie ewidencje przychodów i kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem. Koszty eksploatacji i utrzymania są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku natomiast ich rozliczenia dokonuje się w podziale na:
   a) wyodrębnione nieruchomości – zalicza się koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem określonej nieruchomości;
   b) budynek lub budynki – jeżeli koszty można bezpośrednio przypisać do danego budynku lub budynków.
2. Niezależnie od kryteriów ewidencjonowania i rozliczania kosztów nieruchomości wskazanych w ust. 1, spółdzielnia prowadzi odrębnie ewidencję przychodów i kosztów dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych z podziałem na lokale objęte lokatorskim prawem do lokalu, spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, prawem odrębnej własności, garaży co do których została zawarta umowa najmu, dzierżawy lub jakakolwiek inna umowa cywilnoprawna na mocy której garaż został oddany w posiadanie zależne osobie trzeciej.

3. Przez nieruchomości należy rozumieć zasoby spółdzielni wydzielone wewnętrznymi podziałami na:
   a) ul. Wiosny Ludów 36-44,
   b) ul. Wiosny Ludów 46,
   c) ul. Boh. Warszawy 83 abc,
   d) ul. Duńska 4-10a,
   e) ul. Duńska 38-44a,
   f) ul. Duńska 46-52,
   g) ul. Duńska – zespół garażowy,
   h) ul. Wiosny Ludów 46 – zespół garażowy,
   i) ul. Wiosny Ludów 36 – zespół garażowy
4. Ponoszone koszty są ewidencjonowane z podziałem na poszczególne nieruchomości według faktycznie wykonanych zakresów robót i usług.
5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów nieruchomości, dokonywana jest korekta planu kosztów.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są rozliczane w odniesieniu do każdej z nieruchomości. Z przyczyn uzasadnionych lokalizacją lub infrastrukturą techniczną, dopuszcza się możliwość wspólnego rozliczania części kosztów w odniesieniu do budynków obejmującego więcej niż jedna odrębną nieruchomość. Sumę planowanych kosztów eksploatacji podstawowej, dzieli się przez sumę powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości, a następnie wynik dzieli się przez 12 miesięcy. Wyliczona w ten sposób jednostkowa wartość pozycji o nazwie eksploatacja podstawowa stanowi podstawę do naliczenia opłat danego lokalu.

VI.
Ogólne zasady rozliczania kosztów

§ 7.

1. Przy rozliczeniu kosztów rodzajowych według poszczególnych typów działalności, należy kierować się następującymi zasadami:
   a) klucze podziału kosztów powinny w jak najwłaściwszy sposób odzwierciedlać relacje pomiędzy kosztami, a nieruchomościami, które mają być obciążane tymi kosztami.
   b) wszystkie możliwe podziały kosztów należy podzielić na poszczególne zasoby, przy czym przy podziale kosztów należy uwzględnić czy dany koszt dotyczy danego typu zasobu, czy też konkretnej nieruchomości w skład której wchodzi kilka budynków.
2. Wybór klucza decyduje o sposobie rozliczania kosztów, a tym samym wpływa na rozliczenie (ustalenie) kosztu danej jednostki kalkulacyjnej w stosunku do założonych (planowanych) danych. Koszty obciążające dany typu działalności stanowią podstawę sporządzenia kalkulacji opłat dla danych typów lokali.

3. W pierwszej fazie koszty wynikające z danej faktury dzieli się na koszty dotyczące zasobów. Następnie koszty dotyczące zasobów podlegają dalszym podziałom.
4. Koszty po podziale przypadające na: działalność związaną z utrzymaniem i zarządzaniem lokalami użytkowymi, garażami, terenami dzierżawionymi, pożytkami (bilbordy, reklamy) stanowią podstawę do określenia podatku naliczonego do odliczenia.
5. Przyjmuje się do podziału kosztów następującą powierzchnię dla poszczególnych zasobów:
   a) dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz lokalu Zarządu – powierzchnię użytkową,
   b) dla pawilonów, parkingów co do których zawarto umowę najmu, dzierżawy lub inną umowę cywilnoprawną na mocy której zostały oddane w posiadanie zależne osobie trzeciej – powierzchnię gruntów.

§ 8.
Rozliczenie kosztów zarządzania

1. Bezpośrednie koszty dotyczące Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, ewidencjonuje się na kontach ich dotyczących.
2. Koszty zarządzania dotyczą całokształtu działalności spółdzielni i jej obsługi jako całości (z wyłączeniem kosztów finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych).
3. Koszty te obejmują wszystkie wydatki ponoszone przez spółdzielnię na cele ogólnogospodarcze oraz administrację zasobami spółdzielni w celu właściwej obsługi wszystkich mieszkańców i użytkowników zasobów o różnym przeznaczeniu, w szczególności:
   a) koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników spółdzielni,
   b) koszty utrzymania i eksploatacji biura spółdzielni,
   c) koszty administracyjno-biurowe,
   d) koszty usług obcych, w tym: obsługi prawnej, bankowej, pocztowej, pozostałych opłat administracyjno-sądowych, usług informatycznych i telekomunikacyjnych,
   e) koszty ubezpieczenia majątku i ochrony mienia,
   f) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie spółdzielni,
   g) koszty usług doradczych, badań sprawozdań finansowych, lustracji i innych audytów lub kontroli doraźnych i przewidzianych przepisami prawa,
   h) koszty bhp, szkoleń, ogłoszeń prasowych,
   i) koszty pozostałe związane z zarządzaniem, w tym koszty związane z obsługą rady nadzorczej i pozostałych organów spółdzielni.

4. Koszty zarządzania rozlicza się na:
   a) zasoby, w tym: lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże
   b) zasoby niemieszkaniowe, w tym:, wydzierżawiane części wspólne nieruchomości, miejsca postojowe, parkingi i wydzierżawiane tereny, reklamy.
5. Kluczem rozliczeniowym kosztów zarządzania jest wskaźnik procentowy, ustalany jako relacja powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych i niemieszkaniowych, w stosunku do łącznej ich powierzchni.
6. Przypadająca kwota kosztów zarządzania na zasoby mieszkaniowe, rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych zasobów.
7. Przypadająca kwota kosztów zarządzania na zasoby niemieszkaniowe, rozliczana jest proporcjonalnie do wartości przychodów z tytułu opłat i czynszów na tej działalności.
8. Koszty zarządzania rozlicza się kwartalnie na działalność podstawową i pomocniczą.
9. Koszty zarządzania obciążają bezpośrednio poszczególne nieruchomości w stawce eksploatacyjnej z podziałem na:
   - lokale mieszkalne,
   - lokale użytkowe i garaże,
   - zasoby niemieszkaniowe.
10. Do kosztów zarządu nie zalicza się kosztów związanych z inwestycją, które bezpośrednio obciążają działalność inwestycyjną.
11. Koszty zarządzania rozliczane są w ramach wymienionych w ust. 4 zasobów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
12. Przy ustalaniu corocznych obciążeń z tytułu kosztów eksploatacji podstawowej, koszty zarządu ustala się, bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni

§ 9.
Rozliczenie kosztów konserwatora

1. Bezpośrednie koszty dotyczące konserwatora ewidencjonuje się na kontach ich dotyczących.
2. Koszty konserwatora rozlicza się kwartalnie na działalność podstawową i pomocniczą w następujący sposób:
   a) koszty przypadające na poszczególne typy zasobów dzieli się według struktury przychodów uzyskanych za dany kwartał z tytułu poszczególnych typów działalności;
   b) koszty przypadające na dany typ zasobów w poszczególnych budynkach dzieli się według powierzchni użytkowej tych zasobów w poszczególnych budynkach.

3. Koszty konserwatora obciążają bezpośrednio poszczególne nieruchomości w stawce eksploatacyjnej z podziałem na:
   - lokale mieszkalne,
   - lokale użytkowe i garaże,
   - zasoby niemieszkaniowe.
4. Koszty konserwatora rozliczane są w ramach wymienionych zasobów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oraz do przychodów.
5. Przy ustalaniu corocznych obciążeń z tytułu kosztów eksploatacji podstawowej, koszty konserwatora ustala się, bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

VII.
Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz ustalanie pozostałych stawek opłat

§ 10.
Koszty usuwania nieczystości i odpadów stałych oraz ustalanie stawek opłat z tego tytułu.

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ponoszone na rzecz gminy, na obszarze której zlokalizowane są zasoby Spółdzielni i nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię oraz koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych, wykraczających poza zakres i harmonogram wywozu odpadów ustalony przez gminę.
2. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do naliczonych opłat.
3. Opłata miesięczna za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest składnikiem opłat za użytkowanie lokalu i należy ją wnosić w terminach ustalonych dla innych opłat za lokal.
4. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są opłatami niezależnymi od Spółdzielni i ustala się je oddzielnie dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych, w sposób zgodny z prawem obowiązującym na terenie gminy.
5. Koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych, wykraczających poza harmonogram wywozu odpadów ustalony przez gminę oraz koszty wywozu odpadów komunalnych wykraczających poza zakres systemowej gospodarki odpadami realizowanej przez gminę, rozliczane są w kosztach nieruchomości, stanowiących element kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

6. Dla lokali mieszkalnych ustala się miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych w okresie przyjętym w aktualnej deklaracji o wysokości przedmiotowej opłaty dla nieruchomości, w której dany lokal się znajduje i jednostkowej stawki opłaty uchwalonej przez Gminę Miasto Szczecin.
7. Zmiana wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych następuje po okresach rozliczeniowych, obowiązujących w Spółdzielni dla rozliczenia kosztów zużycia wody, na koniec których dokonywane są odczyty wodomierzy mieszkaniowych oraz w przypadku zmiany jednostkowej stawki opłaty ustalonej przez Gminę Miasto Szczecin.
8. Różnica w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczona na rzecz gminy i wynikająca z indywidualnych naliczeń dla lokali mieszkalnych na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w lokalach, obciąża odpowiednio koszty obsługi nieruchomości, stanowiące element kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Dla lokali zamieszkałych, w których brak jest możliwości ustalenia średniomiesięcznego zużycia wody na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych z powodów m.in.: uniemożliwienia montażu lub braku technicznych możliwości montażu wodomierzy, braku odczytów wodomierzy lub uszkodzenia wodomierzy, średniomiesięczne zużycie wody w lokalu dla potrzeb wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami obliczane jest poprzez iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalu i wskaźnikowego zużycia wody, przyjętego w oparciu o tabelę nr 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, tj. w Gminie Miasto Szczecin: 5,4 m3 wody miesięcznie na osobę zamieszkałą. W przypadku uchylenia lub zmiany rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, stosuje się odpowiednio rozporządzenie o treści zmienionej albo nowe dotyczące określenia przeciętnych norm zużycia wody.
9. Średniomiesięczne zużycie wody w lokalu obliczone w sposób określony w ust. 6 obowiązuje do końca okresu rozliczeniowego, w którym zużycie wody dla danego lokalu ustalono na podstawie odczytów wodomierzy.
10. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych, w wysokościach wykazanych dla poszczególnych nieruchomości w deklaracji o wysokości opłaty, obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych, w podziale na nieruchomości wykazane w deklaracji o wysokości opłaty na rzecz gminy.

§ 11.
Rozliczanie kosztów ubezpieczeń majątkowych oraz OC i ustalanie opłat z tego tytułu

1. Opłaty z tytułu ubezpieczeń obejmują przede wszystkim:
   a) ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych ,
   b) ubezpieczenie OC deliktowe z tytułu zarządzania i administrowania zasobami mieszkaniowymi,
   c) ubezpieczenie OC za szkody spowodowane w lokalach w wyniku zalania lokali w w związku z uszkodzeniem dachu nieruchomości i wskutek awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o.,
   d) ubezpieczenia pozostałe wynikające z zwartych polis, z wyłączeniem ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC),które obciążają koszty zarządzania.
2. Koszty ubezpieczeń majątkowych i OC ewidencjonowane są na budynki obciążają wszystkie lokale.
3. Koszty ubezpieczeń wkalkulowane są w stawkę eksploatacyjną.
4. W razie potrzeby, Zarząd może uwzględnić w kosztach o których mowa w niniejszym paragrafie, również inne koszty związane z ubezpieczeniem zasobów Spółdzielni.

§ 12.
Koszty przeglądów technicznych

1. W ramach prac, które wynikają z przepisów prawa budowlanego, Spółdzielnia dokonuje:
   a) przeglądów i badań szczelności instalacji gazowej,
   b) pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej,
   c) przeglądów kominowych,
   d) okresowych przeglądów obiektów budowlanych.

2. Przeglądy i badania szczelności instalacji gazowej wykonywane są jeden raz w roku. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do liczby lokali w poszczególnych nieruchomościach wyposażonych w instalację gazową.
3. Koszty przeglądów i badania szczelności instalacji gazowej uwzględniane są w stawce eksploatacyjnej.
4. Pomiary ochrony instalacji elektrycznej wykonywane są raz na pięć lat. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do liczby lokali w poszczególnych nieruchomościach.
5. Koszty przeglądów i badania szczelności instalacji elektrycznej uwzględniane są w stawce eksploatacyjnej.
6. Przeglądy przewodów kominowych w budynkach wykonywane są raz do roku. Koszty przeglądów kominowych uwzględniane są w stawce eksploatacyjnej.

W stawce eksploatacyjnej uwzględnia się również inne niewymienione koszty przeglądów okresowych.

VIII.
Rozliczanie pozostałych kosztów

§ 13.
Rozliczanie kosztów podatku od nieruchomości.

1. Podatkiem od nieruchomości obciążone są koszty eksploatacyjne w kwocie wynikającej z iloczynu m^2 powierzchni użytkowej lokali oraz powierzchni ułamkowej części wspólnych podlegających opodatkowaniu według obowiązujących stawek za $1m^2$, z wyłączeniem odrębnej własności lokali.
2. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, dokonuje rozliczenia z tytułu opłat o których mowa w ust. 1, bezpośrednio na rzecz Gminy, w wysokości odpowiadającej stosunkowi udziału lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność w części wspólnej budynku i urządzeń z nim związanych.
3. Opłatę za podatek od nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości w Spółdzielni uwzględniając powierzchnię gruntu przypisaną do danej nieruchomości i obowiązującą dla niej stawki określonej przez Gminę Miasto Szczecin.
4. Członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności, obowiązani są do ponoszenia kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości dotyczących mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
5. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości są rozliczane odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz mienia Spółdzielni.

§14.
Rozliczanie kosztów opłat za wieczyste użytkowanie.

1. Koszty wieczystego użytkowania gruntu, są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali objętych tym kosztem, w podziale na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz mienie Spółdzielni.
2. Koszty wieczystego użytkowania gruntu uwzględniane są w stawce eksploatacyjnej.
3. Opłaty miesięczne na pokrycie kosztów wieczystego użytkowania gruntu, ustala się w oparciu o obowiązujące stawki opłat w danym roku z uwzględnieniem ewentualnych różnić między kosztami, a przychodami z roku poprzedniego. Koszty te są dzielone przez powierzchnie użytkową lokali i liczbę miesięcy, na które ustalana jest opłata.

§ 15.
Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania domofonów

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów obejmują swym zakresem wydatki spółdzielni związane z konserwacją domofonów, instalacją oraz konserwacją samozamykaczy drzwiowych i zamków do klatek schodowych.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1, ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości i obciążają odrębnie:
   c) lokale wyposażone w domofony – koszty obejmują w szczególności:
      — konserwację domofonów wraz z instalacją,
      — konserwację samozamykaczy i zamków
3. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji i utrzymania domofonów, samozamykaczy i zamków ustala się z uwzględnieniem ust. 2, w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem różnicy miedzy kosztami, a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji oraz prognozy zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty. Koszty te dzielone są przez ilość lokali oraz liczbę miesięcy, na które jest ustalana opłata.

§ 16.
Rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach

1. Koszty zużycia energii elektrycznej w garażach są ustalone w oparciu o wskazania liczników odczytywanych na koniec każdego roku, przy zastosowaniu cen wynikających z rozliczenia z dostawcą energii elektrycznej, z tym że za okres, w którym rozliczenie zużycia energii elektrycznej nie będzie możliwe z powodu braku licznika, braku możliwości dokonania odczytu, uszkodzenia licznika, zerwania lub uszkodzenia plomb licznika, puszki rozdzielczej oraz nielegalnego poboru energii, koszty zostaną rozliczone na podstawie ryczałtu. Ryczałt zostanie ustalony na podstawie najwyższego zużycia energii elektrycznej w garażach położonych w danej nieruchomości w danym okres rozliczeniowy.
2. Rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej następuje na podstawie podliczników w odniesieniu do poszczególnych garaży.
3. W przypadku, gdy na koniec roku obrachunkowego, wystąpi różnica pomiędzy kosztami zużycia energii elektrycznej wynikającymi z sumy wskazań licznika głównego, łącznych wskazań liczników głównych, i sumy wskazań podliczników, a przychodami z opłat za dany rok, różnica ta zostanie uwzględniona w stawce eksploatacyjnej.

IX
Rozliczanie pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej

§ 17.
Przychody i pożytki z nieruchomości wspólnej

1. Przychodami z części wspólnej nieruchomości są przychody uzyskane przez Spółdzielnię w szczególności z tytułu:
   a) wynajmu pomieszczeń wspólnych (suszarnie, pralnie, strychy, piwnice, korytarze itp.),
   b) z dzierżawy gruntu (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
   c) wynajmu powierzchni na elementach wspólnych budynku (szyldy, reklamy, tablice, maszty antenowe itp.),
   d) innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej pomniejszone o koszty, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości. W części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości wspólnej.
3. Rozliczenie pożytków netto (przychody pomniejszone o koszty z uwzględnieniem podatku dochodowego od osób prawnych), o których mowa w ust.1, następuje poprzez zmniejszenie kosztów danej nieruchomości.
4. Pożytki i inne dochody z części wspólnych nieruchomości Spółdzielni ewidencjonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości, w której one występują. Rozliczanie ich następuje po zakończeniu roku obrachunkowego.

§ 18.
Przychody i pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni

1. Przychodami i pożytkami z własnej działalności gospodarczej uzyskanymi przez Spółdzielnię, są przychody oraz pożytki uzyskane w szczególności z tytułu:
   a) wynajmu lokali użytkowych, wynajem pomieszczeń oraz garaży,
   b) dzierżawy gruntu i terenów niezabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni,
   c) udostępnienia ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklamy (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
   d) przychodów finansowych,
   e) pozostałych przychodów operacyjnych,
   f) refakturowania zdarzeń gospodarczych,
   g) inne stanowiące mienie Spółdzielni.

2. Przychody i pożytki o których mowa w ust. 1., pomniejszone o ponoszone w związku z tymi przychodami koszty oraz podatek dochodowy od osób prawnych, stanowią nadwyżkę bilansową spółdzielni, którą organ zatwierdzający sprawozdanie finansowe może przeznaczyć w szczególności na:
   a) dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
   b) dofinansowanie funduszu remontowego,
   c) zwiększenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem na przyszłe inwestycje (budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku oraz zagospodarowania terenów – mała architektury, place zabaw itp.),
   d) inne.
3. Dochody, o których mowa w ust. 1 w części dotyczącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

X.
Ustalanie opłat za używanie lokali

§19.
Ustalenie wysokości opłat za użytkowanie lokali.

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „UNIWERSYTET" którego konstrukcja opiera się między innymi na wynikach sprawozdania za rok poprzedni tzn. na poniesionych faktycznie kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Ustalone w wyniku rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenia poszczególnych lokali stanowią podstawę do ustalenia opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych zajmowanych na:
   a) warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
   b) warunkach prawa odrębnej własności,
3. System opłat pobieranych od użytkowników lokali (z wyłączeniem lokali użytkowych w najmie) ma charakter cen kalkulowanych, czyli oplata musi równać się kosztom ponoszonym przez spółdzielnię.
4. Czynsz najmu lokali użytkowych będących w najmie ma charakter cen wolnorynkowych.
5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu - w tym opłat za używanie lokali.

6. Czynsz za najem lokali użytkowych (w tym garaży, miejsc postojowych i innych pomieszczeń gospodarczych), stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni ustala zarząd. Przed zawarciem umowy najmu zarząd poinformuje Radę Nadzorczą o proponowanej stawce czynszu. W terminie 7 dni od daty uzyskania informacji o proponowanej przez zarząd stawce czynszu, Rada Nadzorcza może zgłosić zastrzeżenie odnośnie propozycji Zarządu z jednoczesnym wskazaniem nowej stawki, która będzie dla zarządu wiążąca. W razie nieprzedstawienia przez Radę Nadzorczą nowej stawki czynszu w terminie 7 dni, uznaje się, że wiążąca jest stawka wskazana przez Zarząd.
7. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15-stego dnia każdego miesiąca.
8. Najemcy, garaży, miejsc postojowych a także najemcy części wspólnych nieruchomości, opłacają czynsz najmu lub opłatę dzierżawną zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową.
9. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia może naliczyć odsetki ustawowe za zwłokę. Datą zapłaty jest data uznania tą wpłatą rachunek bankowy spółdzielni.
10. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 20.
Obowiązki w zakresie informacji o aktualnej wysokości opłat za lokale.

1. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości tych opłat.
2. Informację o zmianach wysokości opłat za lokale wynikających z uchwał Zarządu Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkom posiadającym spółdzielcze prawa do lokali oraz osobom nie będącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub własność lokali, w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Osoby posiadające lokale użytkowe w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, wnoszą opłaty za te lokale na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Przez pisemne zawiadomienie o zmianie wysokości opłat rozumie się umieszczenie pisma informującego o zmianie w indywidualnych skrzynkach korespondencyjnych usytuowanych na klatkach schodowych.

XI.
Postanowienia końcowe

1. Regulamin został uchwalony w dniu 04-04-2022 r. i wchodzi w życie z dniem 04-04-2022 roku.
2. Z dniem uchwalenia powyższego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwała nr 06/2014 w dniu 13-10-2014 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

UCHWAŁA NR 16/2022
z dnia 04-04-2022r.
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UNIWERSYTET"
Z SIEDZIBĄ W SZCZECINIE

w sprawie: przyjęcia Regulaminu zasad rozliczania kosztów nieruchomości (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet" w Szczecinie

Podstawa prawna: § 115 ust. 1 pkt. 24 Statutu.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet" z siedzibą w Szczecinie, niniejszym przyjmuje Regulaminu zasad rozliczania kosztów nieruchomości (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet" w Szczecinie w załączniku numer 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało 7 osób
Przeciw uchwale głosowało 0 osób
Wstrzymało się 0 osób

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Małgorzata Gozdowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Tomasz Ociepa

Załącznik:

1. Regulaminu zasad rozliczania kosztów nieruchomości (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet" w Szczecinie w załączniku numer 1 do niniejszej uchwały.