

Uchwała Nr 80/2016
Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 27.10.2016 r.

w sprawie:

wprowadzenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 90 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35/2011 z dnia 14.06.2011 r. i obejmującego zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 105/2012 z dnia 29.11.2012 r., Uchwałą Nr 61/2013 z dnia 12.06.2013 r., Uchwałą nr 69/2014 z dnia 26.11.2014 r., Uchwałą nr 2/2015 z dnia 26.02.2015 r. w brzmieniu:

1. W § 3 ust.6 otrzymuje brzmienie:

„6. Klucz rozliczeniowy kosztów pośrednich – to stosunek sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, usługowych, garaży danej nieruchomości budynkowej do sumy powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości budynkowych w osiedlu lub w całej Spółdzielni (lokale mieszkalne, garaże murowane, wbudowane, dwupoziomowe, wielostanowiskowe, działki pod kioski i garaże blaszane)”.

2. W § 3 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Monitoring w nieruchomości to - zespół urządzeń obejmujący: kamerę, sieć, rejestrator, monitor”

3. W § 4 ust. 4 skreśla się tiret 7 o treści:

„- koszty działalności telekomunikacyjnej”

4. W § 8 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Deklaracja ilości osób zamieszkałych w lokalu składana przez nabywców lokalu wprowadzana jest do ewidencji od następnego miesiąca po jej złożeniu. Do czasu dokonania zmiany obowiązuje liczba osób, które zostały zadeklarowane przez poprzedniego użytkownika lokalu”,

5. W § 10 w ust.3 pkt 2) dodaje się; „lit. l) w brzmieniu:

„l) monitoring w nieruchomościach”

6. W § 10 skreśla się ust.5,

7. § 12 ust.2 otrzymuje brzmienie:

„2. Dostawa wody i odprowadzenie ścieków (ewidencja na budynki):

- 1) Zasady ewidencji i rozliczania kosztów wody i ścieków są uregulowane w *Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki* uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 2) Różnice pomiędzy kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynkach a naliczonymi i rozliczonymi zaliczkami z użytkownikami lokali na dzień bilansowy rozlicza się w koszty bezpośrednie eksploatacji nieruchomości budynkowych”.

8. W § 12 w ust. 4 dodaje się pkt 4) w brzmieniu:

„4) Różnice pomiędzy kosztami za wywóz nieczystości a opłatami naliczonymi użytkownikom lokali na dzień bilansowy rozlicza się w koszty bezpośrednie eksploatacji nieruchomości budynkowej.

9. W § 12 w ust. 7 pkt 1) otrzymuje brzmienie:

„1) Koszty podatku od nieruchomości ewidencjonuje się w kosztach bezpośrednich poszczególnych nieruchomości. Koszty te stanowią odrębną pozycję kalkulacyjną. Pozycja ta nie dotyczy lokali z prawem odrębnej własności do lokali”.

10. W § 12 ust.11 otrzymuje brzmienie:

„11. Ubezpieczenie lokali w zasobach spółdzielni:

- 1) użytkownik lokalu, który zawarł indywidualną umowę na ubezpieczenie lokalu tzw. ubezpieczenie przy czynszu, zgodnie z umową generalną zawartą pomiędzy Spółdzielnią a UNIQA TU S.A. wnosi miesięczną składkę z tego tytułu łącznie z opłatami za lokal w wysokości zadeklarowanej w umowie,
- 2) miesięczne składki ubezpieczeniowe wnoszone przez użytkowników lokali łącznie z opłatami za lokal, nie mają wpływu na rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ani na ustalanie opłat za lokale w spółdzielni”.

11. W § 12 dodaje się ust.12 w brzmieniu:

„12. Remonty pozostałych lokali:

- 1) remonty części wspólnych nieruchomości przypadające na lokale od których nie jest naliczany odpis na fundusz remontowy nieruchomości odnoszone są w koszty bezpośrednie eksploatacji;
- 2) Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o rozliczeniu w czasie tych remontów;
- 3) koszty remontów o których mowa w pkt 1) i 2) uwzględniane są w kalkulacji stawek eksploatacyjnych lokali dla których nie nalicza się odpisu na fundusz remontowy.”

12. § 21 otrzymuje brzmienie:

„1. Pozycje kalkulacji opłaty eksploatacyjnej, czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu:

- 1) materiały i koszty zakupu;
- 2) opłaty stałe za wodomierze dostawcy;
- 3) energia elektryczna administracyjna;
- 4) odczyty wodomierzy lokalowych;
- 5) sprzątanie klatek schodowych;
- 6) konserwacje, naprawy, remonty-wyk. zew.;
- 7) przeglądy wg prawa budowlanego;
- 8) dyżury i konserwacje inst. elektrycznych;
- 9) podatki w tym podatek VAT;
- 10) ubezpieczenia budynków;
- 11) konserwacje, naprawy, remonty budynków- wyk. przez służby techniczne spółdzielni;
- 12) różnice z rozliczenia mediów (woda, gaz, nieczystości);
- 13) rozliczenie kosztów osiedla;
- 14) rozliczenie kosztów administracji osiedlowych;
- 15) rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni;
- 16) rozliczenie wyniku z lat poprzednich, pożytki w nieruchomości;
- 17) nadwyżka bilansowa spółdzielni.

2. Odrębne stawki opłaty eksploatacyjnej

- 1) odpis na fundusz remontowy,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) wieczyste użytkowanie gruntów,
- 4) działalność społeczno- kulturalno- oświatowa.

3. Opłaty za lokal niezależne od spółdzielni to:

- 1) woda i ścieki,
- 2) centralne ogrzewanie, podgrzanie wody,
- 3) nieczystości stałe,
- 4) gaz centralny.

Opłaty za media ustala się odpowiednio do zasad określonych w poszczególnych regulaminach.

4. Z tytułu ponoszenia przez Spółdzielnię zwiększonych lub niższych kosztów np. na remonty, opłaty publiczno-prawne, obsługę administracyjną itp. W kalkulacji opłat mogą być stosowane wskaźniki korygujące z tych tytułów. Każdorazowo wysokość wskaźników korygujących uchwała Rada Nadzorcza przy zatwierdzeniu planu finansowo-gospodarczego na dany rok.

5. W kalkulacji opłat dla lokali w najmie stosuje się również marżę zysku. Wysokość tej marży ustala Zarząd Spółdzielni przy zawieraniu umów .

6. Kalkulacja parkingów naziemnych obejmuje następujące koszty :

- 1) podatek od nieruchomości;
- 2) wieczyste użytkowanie gruntów;
- 3) energia elektryczna dotycząca parkingów;
- 4) podatek VAT;
- 5) koszty amortyzacji parkingu;
- 6) koszty utrzymania administracji osiedli;

7)koszty ogólne spółdzielni.

13. W § 23 skreśla się ust.10.

14. W § 27 w ust. 1 pkt 3 po kropce dodaje się zdanie „W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o innych formach dostarczenia korespondencji kierowanej do użytkowników lokali”.

15. W § 27 ust.3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem o zmianie wysokości opłat zamieszcza się na stronie internetowej spółdzielni i w module: e-Bok.

4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.”

16. § 28 otrzymuje brzmienie:

„Członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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.”

§ 2

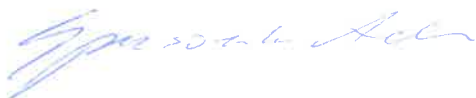
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do opracowania tekstu ujednoliconego „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” i ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni w terminie do dnia 14 listopada 2016 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



RADA NADZORCZA
Otwock Spółdzielnia Mieszkaniowa

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



RADCA PRAWNY
Mikołaj Jankowski
WA-9929