

REGULAMIN

planowania, zarządzania i nadzorowania gospodarką zasobami i finansami Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni

(Tekst jednolity z dnia 16.11.2020 roku z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 33/12/RN/2020)

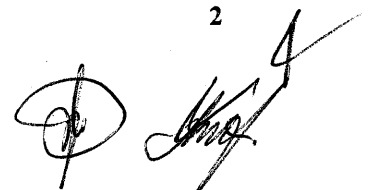
Rozdział I. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 18 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: **usm/** (Dz. U. z 2003r. Nr 119 późn. 1116 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903)
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. 2006 r. Nr 123 poz. 858).
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (Dz. U. 2012 r. poz. 1059).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2001 r. Nr 71 poz.734)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości / skrót w treści: **uor/** (Dz. U. 2013 r. poz. 330).
- Ustawa z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2011 r. Nr 177 poz. 1054).
- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. 2012 r. poz. 361).
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych /skrót w treści: **uopdop/** (Dz. U. 2011 r. Nr 74 poz. 397).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”- KRS nr 0000050448 z dn. 20-11-2008 r. z późn. zm.

Rozdział II. Definicje pojęć

1. **Lokal** - to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu takim jak: lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. **Lokal mieszkalny** - to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z piwnicą zwaną dalej pomieszczeniem przynależnym położonym w nieruchomości budynkowej służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
3. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (p.u.)** – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek oraz innych pomieszczeń służących potrzebom mieszkalnym, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów (loggii), pralni, suszarni, wózkarni, pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub bytowe, wnęk na klatkach schodowych, pomieszczeń zsypów, piwnic, itp.
4. **Powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego (p.c.)** – to suma powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i powierzchni pomieszczenia przynależnego.
5. **Powierzchnia lokalu użytkowego iub garażu** – to suma powierzchni wszystkich znajdujących się w nich pomieszczeń bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

6. **Powierzchnia miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym** - to powierzchnia tego miejsca wydzielona z całkowitej powierzchni garażu wielostanowiskowego.
7. **Odrębna nieruchomość** – to wydzielona działka lub działki gruntu niezabudowanego lub zabudowanego budynkami trwale z gruntem związanymi, dla których prowadzona jest odrębna księga wieczysta.
8. **Nieruchomość wspólna** – to działka gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w tym budynku, w szczególności: - elementy zagospodarowania terenu w obrębie działki (dojazdy, chodniki, dojścia, mała architektura itp.) oraz części składowe budynku (konstrukcja budynku, dachy, elewacje, balkony, ściany wewnętrzne budynku, okna i drzwi w ciągach komunikacyjnych, pomieszczenia techniczne, instalacje elektryczne, odgromowe, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, centralnego ogrzewania, urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości, dźwigi osobowe, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze itp.).
9. **Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu wyodrębnionego** - to stosunek powierzchni całkowitej lokalu do łącznej powierzchni całkowitej wszystkich lokali w nieruchomości budynkowej.
10. **Mienie Spółdzielni** - to własność i inne prawa majątkowe Spółdzielni. W szczególności mieniem Spółdzielni są wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to, przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni, odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
Mienie Spółdzielni dzieli się na: mienie ogólne i mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
11. **Mienie ogólne** – to w szczególności wszystkie nieruchomości, budowle, inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, bądź wykorzystywane na podstawie innego niż własność tytułu prawnego i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania. Są to w szczególności nieruchomości będące własnością Spółdzielni, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, handlowej, usługowej, społeczno- oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami oraz niezabudowane.
12. **Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** - to grunty Spółdzielni stanowiące własność Spółdzielni lub znajdujące się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, nie stanowiące odrębnych nieruchomości oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury będące własnością Spółdzielni, nie stanowiące „mienia ogólnego”, służące mieszkańcom Spółdzielni traktowanej jako jedno osiedle, którym administruje jedna administracja, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia. Są to w szczególności: budowle, mała architektura, chodniki, ciągi pieszo jezdne, ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenów i ulic, tereny zielone i rekreacyjne, place zabaw, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków, itp.
13. **Gospodarka zasobami** obejmuje gospodarkę zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz gospodarkę zasobami mienia ogólnego.
14. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni** – to gospodarka: zasobami mieszkaniowym (na który składają się lokale mieszkalne, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym), nieruchomościami wspólnymi oraz mieniem Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania.
15. **Podstawowe jednostki rozliczeniowe służące do naliczeń i rozliczeń opłat z tytułu użytkowania lokalu - to:**
 - metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - metr kwadratowy powierzchni całkowitej lokalu,
 - odrębna nieruchomość,



- samodzielny lokal,
- wskazania urzędów pomiarowych,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- liczba osób zamieszkała w lokalu mieszkalnym, przy czym do naliczeń i rozliczeń opłat z tytułu użytkowania lokalu, uzależnionych od liczby osób zamieszkałych w lokalu, przyjmuje się liczbę osób deklarowanych przez głównych użytkowników lokali w stosownym oświadczeniu złożonym do Spółdzielni, nie mniejszą jednak niż jedna osoba na dany lokal. Główni użytkownicy lokali obowiązani są także do zgłaszania na bieżąco do Spółdzielni wszelkich zmian w liczbie zamieszkałych osób.

Ponadto w poszczególnych przypadkach stosuje do rozliczenia opłat za użytkowanie lokali dodatkowo inne niż podstawowe jednostki i normy określone w stosownych regulaminach.

Rozdział III. Zasady ogólne

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny” (zwaną dalej **Spółdzielnią**) prowadzi gospodarkę zasobami i pozostałą działalność gospodarczą w oparciu o zasady rachunku ekonomicznego ukierunkowane na optymalne zabezpieczenie interesów jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę finansową - rachunkowość na zasadach określonych w szczególności odpowiednimi postanowieniami: ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku VAT, ustawy o podatku od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy prawo spółdzielcze. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej, rozliczania kosztów i przychodów jakie obowiązują Spółdzielnię określa Polityka rachunkowości zawierająca m.in. zakładowy plan kont, zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
3. Niniejszy regulamin określa zasady planowania, zarządzania i nadzorowania gospodarką zasobami i finansami w zakresie rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczą:
 - a) członków Spółdzielni:
 - posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - będących właścicielami lub współwłaścicielami lokalu,
 - b) właścicieli lub współwłaścicieli lokalu niebędących członkami Spółdzielni,
 - c) osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - d) najemców lokali, dzierżawców terenów, itp.,
 - e) osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

Rozdział IV. Gospodarka zasobami i finansowanie działalności Spółdzielni

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków.

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali stanowiących zasoby mieszkaniowe są członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami.
2. Spółdzielnia realizuje zadanie określone w ust. 1. przede wszystkim poprzez utrzymanie w należyтым stanie technicznym mienia Spółdzielni oraz nieruchomości wspólnych, w tym w

szczególności:

- budynków mieszkalnych,
- terenów przyległych do budynków,
- instalacji wewnętrznych w obiektach zapewniających dostarczenie mediów z sieci dostawców do lokali (energia cieplna, gaz, energia elektryczna, woda i kanalizacja),
- instalacji oświetlenia ogólnego,
- dźwigów osobowych, instalacji domofonowej i ppoż.

Przy czym utrzymanie w należytym stanie technicznym instalacji zewnętrznych i wewnętrznych: radiowo - telewizyjnych, telefonicznych, internetowych, okablowania strukturalnego i monitoringu należy do obowiązków operatorów telekomunikacyjnych na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

3. Podstawą rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za eksploatację i utrzymania lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia odpowiednich regulaminów.
4. Jeżeli po uchwaleniu rocznego planu gospodarczo-finansowego wystąpią zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego.
5. Zarząd składa Radzie Nadzorczej kwartalne i roczne sprawozdania z wykonania planu gospodarczo – finansowego celem ich przyjęcia.
6. Koszty i przychody z opłat za eksploatację i utrzymanie lokali są księgowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Okresem rozliczeniowym w Spółdzielni jest rok bilansowy pokrywający się z rokiem kalendarzowym. Wpływy i wydatki funduszu remontowego tworzonego z odpisu na fundusz remontowy podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości.
7. Koszty działalności opisanej w ust. 2. w części dotyczącej utrzymania nieruchomości wspólnej i mienia do wspólnego korzystania Spółdzielnia finansuje środkami z opłat wnoszonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, obciążających użytkowników lokali stanowiących zasoby mieszkaniowe w częściach przypadających na lokale w danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art.4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 usm. Opłaty na pokrycie w/w kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości pobierane są także od najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących te lokale bez tytułu prawnego.
8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości (w której znajdują się lokale stanowiące zasoby mieszkaniowe), a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art. 17 ust. 1 pkt.44 uopodop.) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.
9. Pożytki z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
10. Koszty działalności opisanej w ust 2. w części dotyczącej mienia ogólnego finansowane są z przychodów z pozostałej działalności gospodarczej, którą Spółdzielnia może prowadzić na zasadach określonych w Statucie.
11. Pożytki i inne przychody z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na: pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Uchwałę w tej sprawie podejmuje wyłącznie Walne Zgromadzenie.

2. Budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym

przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w zakresie budowy lub nabywania budynków w zakresie określonym w Statucie, a decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie, które określa zasady organizacji i finansowania tej działalności.
 2. Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 usm. koszty zadania inwestycyjnego ponoszą członkowie Spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale przez wniesienie wkładu budowlanego.
 3. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
 4. Zasady i tryb wnoszenia wkładów budowlanych określa umowa o budowę lokalu zawarta z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz statut spółdzielni.
 5. Budowa lokali użytkowych finansowana jest zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia - kredytem bankowym lub funduszem zasobowym (wolne środki).
- 3. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości.**
1. Działalność ta prowadzona jest za zgodą Rady Nadzorczej na podstawie umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawartej z właścicielem tej nieruchomości (np. umowa ze wspólnotą mieszkaniową).
 2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach o zarządzanie.
 3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.
- 4. Wynajem/dzierżawa nieruchomości na własny rachunek.**
1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zawarte umowy z najemcami lub dzierżawcami z tytułu:
 - najmu lokali użytkowych, podlegających amortyzacji, wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
 - dzierżawy gruntów niezabudowanych,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynku i zapleczu administracji,
 - udostępnienia ścian oraz dachów w budynkach użytkowych, ogrodzeń, itp. dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
 - itp. dotyczącego mienia spółdzielni.
 2. Koszty wynajmu nieruchomości ponoszone przez Spółdzielnię pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.
 3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.
- 5. Działalność remontowa.**
1. Fundusz na remonty tworzy się w celu utrzymania mienia Spółdzielni w należytych stanie technicznym i estetycznym.
 2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty określa Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Karwiny” w Gdyni Nr 80/13/RN/2010 z dnia 17.12.2010 r.
- 6. Działalność konserwacyjna i przeglądy techniczne.**
1. Potrzeby utrzymania nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w zakresie konserwacji realizowane są przez zespół konserwacyjno – remontowy Spółdzielni.
 2. Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonywania przeglądów technicznych w zakresie określonym

- przepisami prawa budowlanego.
3. Kosztami konserwacji i przeglądów technicznych dotyczącymi zasobów mieszkaniowych obciążani są wszyscy użytkownicy lokali. Kosztami konserwacji i przeglądów technicznych dotyczących lokali użytkowych własnościowych obciąża się użytkowników tych lokali. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych lokali w najmie stanowią koszt tych lokali.
- 7. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**
1. Spółdzielnia może zaspokajać potrzeby społeczne, oświatowe i kulturalne swoich członków i ich rodzin, jeżeli potrzeby te wynikają z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana w oparciu o art.4 ust.5, art.5 ust.2 usm., zgodnie z którymi:
 - 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,
 - pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 2. Walne Zgromadzenie może dokonać takiego podziału wyniku finansowego, że część środków zostanie przeznaczona na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

Rozdział V. Fundusze własne Spółdzielni

1. Fundusze własne Spółdzielni.

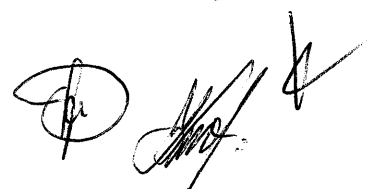
1. Funduszami podstawowymi - tworzonymi w Spółdzielni są:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - fundusz wkładów budowlanych, w tym fundusz zaliczkowy,
2. Zapasowymi funduszami spółdzielni są:
 - fundusz zasobowy, w tym fundusz zasobów mieszkaniowych.

1.1. Fundusz udziałowy.

1. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 § 1 pkt 1 ustawy prawo spółdzielcze. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego oraz wysokość udziału określa Statut Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni,
 - b) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną dla każdego członka Spółdzielni według numerów lokali mieszkalnych lub użytkowych.

1.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokalu. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 208 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed 24.04.2001 r.) oraz z art. 9 ust. 1 i 10 ust.2 i art. 15 usm. (w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku po dniu 24.04.2001 r.).
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy:



- z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków Spółdzielni,
 - z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust. 1, 2 uor.
 - z dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonych modernizacji budynków mieszkalnych,
 - z uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- zwrotu wkładów w związku z ustaniem członkostwa,
 - potrąceń z wkładu,
 - wszelkich rozliczeń z tytułu należności członka Spółdzielni,
 - przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności.

1.3. Fundusz wkładów budowlanych.

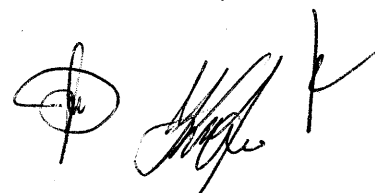
1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokalu zgodnie z art.18 ust. 1 i 2 uor.
2. Fundusz wkładów budowlanych Spółdzielnia tworzy:
- z wpłat wkładów budowlanych przez członków Spółdzielni,
 - z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust. 1, 2 uor.
 - z uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- zwrotu wkładów budowlanych,
 - zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - uznania skutków zmniejszenia wartości lokalu,
 - przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności.

1.4. Fundusz zasobowy.

1. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 § 1 pkt 2 ustawy prawo spółdzielcze. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
- wpisowego wnoszonego przez członków w wysokości określonej w statucie; wysokość wpisowego nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu,
 - aktualizacji wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności Spółdzielni,
 - nadwyżki bilansowej (na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego),
2. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą dofinansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
- równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - straty bilansowe Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

1.5. Fundusz zasobów mieszkaniowych.

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych jest elementem funduszu zasobowego i finansuje budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wybudowane z udziałem środków publicznych, w stosunku do których ma zastosowanie zapis art.10 ust.2 uor.
2. W sytuacji szczególnej Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na dokonanie wewnętrznej pożyczki z Funduszu zasobów mieszkaniowych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, z zastrzeżeniem, że na najbliższym Walnym Zgromadzeniu powinna zostać



podjęta uchwała w sprawie spłaty wewnętrznej pożyczki z podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto).

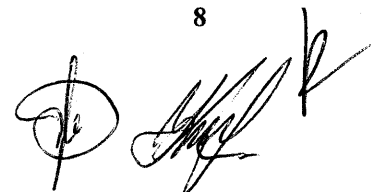
Rozdział VI. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania i rozliczania pobierania opłat

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności:
 - koszty eksploatacji i utrzymania lokali.
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia Spółdzielni,
 - odpis na fundusz remontowy,
 - koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
2. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości
3. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie odrębnych ewidencji rozliczanych przy zastosowaniu stosownych jednostek rozliczeniowych, przy czym zużyte materiały bezpośrednio obciążają nieruchomości wg faktycznego zużycia.
4. Rozróżnia się koszty:
 - niezależne od Spółdzielni (w szczególności koszty: energii cieplnej, gazu, energii elektrycznej, wody i kanalizacji, zbierania i wywozu nieczystości, konserwacji dźwigów osobowych i domofonów, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu itp.),
 - zależne od Spółdzielni (w szczególności koszty: ogólne zarządzania, ZKR, sprzątania, odśnieżania, przeglądów).

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych..

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
3. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej składają się w szczególności niżej wymienione koszty, ale tylko w części dotyczącej nieruchomości wspólnej:
 - koszt ogólny zarządzania (wynagrodzenia pracowników administracji i członków RN z narzutami, usługi: prawnicze, bankowe, informatyczne, pocztowe, telekomunikacyjne, konserwacja i naprawa sprzętu biurowego, materiały biurowe, znaczki pocztowe, druk książeczek opłat, utrzymanie domen i strony internetowej, szkolenia pracowników, badanie bilansu, lustracja, szkolenia i środki BHP, badania lekarskie, urządzenia ppoż., ogłoszenia prasowe, archiwizacja, amortyzacji, itp.),
 - koszt energii elektrycznej (oświetlenie wiatrołapów, klatki schodowej, suszarni, korytarza piwnicznego, itp.),
 - koszt konserwacji zieleni (koszenie traw, przycinanie drzew i żywopłotów, wycinka drzew, nasadzenia i podlewanie trawy, drzew i żywopłotów, itp.),



- koszt konserwacji i napraw urządzeń technicznych (wynagrodzenia konserwatorów z narzutami, materiały eksploatacyjne, narzędzia i wyposażenie, odzież robocza i środki BHP, energia elektrycznej warsztatu, transport, amortyzacja, naprawy i konserwacja sprzętu, konserwacja instalacji: gazowej, elektrycznej, wodno- kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, oddymiania, itp.),
 - koszt sprzątania (utrzymania czystości, porządku i należytego stanu sanitarnego budynku i terenów przyległych),
 - koszt odśnieżania chodników, miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,
 - koszt deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji,
 - koszt przeglądów rocznych i pięcioletnich budynku, placów zabaw oraz przeglądów instalacji: gazowej, elektrycznych, odgromowych, wentylacyjnej i ppoż.,
 - koszt konserwacji dźwigów osobowych, instalacji domofonowej i ppoż.
 - koszt ubezpieczenia,
 - podatek od nieruchomości (nie obejmuje podatku naliczonego dla lokali wyodrębnionych z majątku Spółdzielni),
 - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu (nie obejmuje opłat naliczonych dla lokali wyodrębnionych z majątku spółdzielni),
 - odpis na fundusz remontowy.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się odrębnie dla lokali niewyodrębnionych (według proporcji powierzchni całkowitej lokalu do powierzchni sumy powierzchni całkowitych wszystkich lokali w nieruchomości), a dla lokali wyodrębnionych według udziałów.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania składają się w szczególności niżej wymienione koszty, ale tylko w części dotyczącej mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania:
- koszt ogólny zarządzania,
 - koszt energii elektrycznej (oświetlenie zewnętrzne, itp.),
 - koszt konserwacji zieleni (koszenie traw, przycinanie drzew i żywopłotów, wycinka drzew, nasadzenia i podlewanie trawy, drzew i żywopłotów, itp.),
 - koszt konserwacji i napraw urządzeń technicznych,
 - koszt sprzątania (utrzymania czystości, porządku i należytego stanu sanitarnego budynków i terenów),
 - koszt odśnieżania chodników, miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,
 - koszt deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji,
 - koszt przeglądów rocznych i pięcioletnich budynku, placów zabaw oraz przeglądów instalacji: gazowej, elektrycznych, odgromowych, wentylacyjnej i ppoż.,
 - koszt konserwacji instalacji ppoż.
 - koszt ubezpieczenia,
 - podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów (dotyczący działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych nieruchomości budynkowych, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania Spółdzielni).
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania rozlicza się na poszczególne nieruchomości w zasobach Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni.

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni składają się niżej wymienione koszty, ale tylko w części dotyczącej mienia ogólnego:

a) koszty eksploatacji i utrzymania budynku administracji i zaplecza Spółdzielni w obrębie działki przypisanej do budynku administracji, do których zalicza się w szczególności:

- podatek od nieruchomości,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
- koszt ubezpieczenia,
- koszt sprzątnia, usług porządkowych i utrzymania zieleni,
- koszt przeglądów, konserwacji, napraw,
- koszt energii cieplnej, wody i kanalizacji oraz energii elektrycznej,
- amortyzacja.

b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących własnością Spółdzielni służących prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej, do których zalicza się w szczególności:

- koszt ogólny zarządzania,
- koszt energii elektrycznej,
- koszt konserwacji zieleni,
- koszt konserwacji i napraw urządzeń technicznych,
- koszt sprzątnia (utrzymania czystości, porządku i należytego stanu sanitarnego budynków i terenów przyległych),
- koszt odśnieżania chodników, miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,
- koszt deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji,
- koszt przeglądów rocznych i pięcioletnich budynku, oraz przeglądów instalacji: gazowej, elektrycznych, odgromowych, wentylacyjnej i ppoż.,
- koszt konserwacji dźwigów osobowych, instalacji domofonowej i ppoż.
- koszt ubezpieczenia,
- podatek od nieruchomości,
- wieczyste użytkowanie gruntu.

2. Koszty opisane w punkcie 1 a) obciążają gospodarke zasobami, natomiast koszty opisane w punkcie 1b) obciążają gospodarke zasobami mienia ogólnego.

5. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

1. Zgodnie z zapisem art.4 ust. 5 uśm członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Ewidencję księgową tej działalności prowadzi się odrębnie, wykazując wynik wchodzący w skład rozliczeń międzyokresowych Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej określa Uchwała NR 8/WZ/2010 z dn. 26.06.2010 r. „W sprawie określenia programu i sposobu finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkańców „Karwiny” w Gdyni na rzecz jej Członków”.

6. Koszty ubezpieczenia, podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

1. Koszt ubezpieczenia mienia Spółdzielni ustala się na podstawie zawartych umów ubezpieczeniowych od wszystkich ryzyk wraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej budynków i rozlicza się na wszystkich użytkowników lokali proporcją powierzchni całkowitej każdego lokalu do sumy powierzchni całkowitych wszystkich lokali.
2. Koszt podatku od nieruchomości.

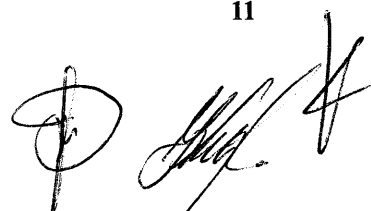
- a) Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiu na:
- podatek od lokali mieszkalnych, gruntu i budowli wchodzących w skład nieruchomości,
 - podatek od garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
 - podatek od mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - podatek od mienia ogólnego
- b) Podatek od nieruchomości obciążający poszczególne lokale rozlicza się proporcją powierzchni każdego lokalu do powierzchni danej nieruchomości z uwzględnieniem stawek właściwych dla sposobu użytkowania lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym).
- c) Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się indywidualnie z gminą z tytułu podatku od nieruchomości w części dotyczącej lokalu oraz z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej
3. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu ponoszona przez Spółdzielnię rozliczana jest w rozbiu na:
- opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu związaną z lokalami użytkowymi i garażami rozliczaną proporcją powierzchni całkowitej tego lokalu lub garażu do powierzchni całkowitej tych zasobów (przy czym właściciele lokali lub garaży stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której położone są ich lokale lub garaże rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, w częściach przypadających na ich lokale lub garaże indywidualnie z gminą).
 - opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu od mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania ponoszoną wszyscy użytkownicy lokali.

7. Koszty mediów.

1. Koszty mediów stanowią w szczególności następujące koszty:
- energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
 - wody i odprowadzania ścieków,
 - gazu,
 - energii elektrycznej.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, kosztów gazu, kosztów energii elektrycznej określa Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, wody, gazu, energii elektrycznej w Spółdzielni przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 85/6/II/RN/2006 z dnia 28.04.2006 r. z późniejszymi zmianami.

8. Koszty utrzymania dźwigów osobowych.

1. Na całkowity koszt utrzymania dźwigów osobowych składają się koszty:
- energii elektrycznej zasilającej urządzenia dźwigowe,
 - serwisu i konserwacji urządzeń dźwigowych,
 - opłaty za obowiązkowy dozór techniczny dźwigów osobowych,
 - ubezpieczenia urządzeń dźwigowych,
 - drobnych napraw,
 - stacji telefonicznych zainstalowanych w dźwigach osobowych,
2. Koszty utrzymania dźwigów osobowych są odrębnie ewidencjonowane dla każdej nieruchomości z budynkiem wyposażonym w dźwigi osobowe i są rozliczne w zł/osobę/ miesiąc, przy czym:



- opłatami z tytułu utrzymania dźwigów nie są obciążani mieszkańcy lokali położonych na pierwszej kondygnacji (parter),
 - opłatą w wysokości 50% obciążani są mieszkańcy lokali położonych na drugiej kondygnacji (I piętro),
 - opłatami w wysokości 100% obciążani są mieszkańcy lokali położonych na trzeciej i wyższych kondygnacjach.
3. Dla użytkowników lokali w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe opłata zmienna z tytułu energii elektrycznej zasilającej urządzenia dźwigowe stanowi oddzielny składnik wymiaru opłat z tytułu mediów określony w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, wody, gazu, energii elektrycznej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”.

9. Koszty utrzymania instalacji domofonowej.

1. Na koszt utrzymania instalacji domofonów składa się koszt serwisu i konserwacji instalacji domofonowej. Serwis i konserwacja instalacji domofonowej nie obejmuje kosztów wymiany urządzeń domofonowych (np. aparat, słuchawka, kasety) oraz kosztów zamiany instalacji i urządzeń na instalację i urządzenia nowej generacji zgodnie z Regulaminem organizacji montażu i konserwacji domofonów w SM „Karwiny”. Kosztem utrzymania instalacji domofonowej obciążani są wszyscy użytkownicy lokali, których lokale znajdują się w budynkach wyposażonych w tą instalację. Opłaty z tytułu serwisu i konserwacji instalacji domofonowej ustalane są w zł/lokal/m-c.

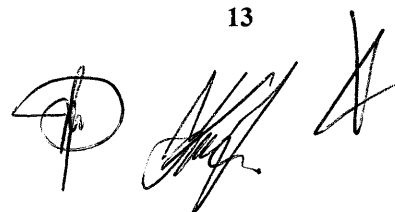
10. Koszty wywozu nieczystości.

1. Na koszt wywozu nieczystości składają się koszty:
- koszt odbioru i utylizacji nieczystości ujęty w zadaniach gminy,
 - koszt dzierżawy pojemników wraz z kosztami ich serwisu i utrzymania ich czystości,
 - koszt odbioru i utylizacji nieczystości nie ujęty w zadaniach gminy.
2. Do dnia 30.06.2013 r. koszt wywozu nieczystości dzielony jest na wszystkie osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni. Natomiast od 01.07.2013 r. stawki opłat za wywóz nieczystości będą ustalane przez Gminę Gdynia, zgodnie z ustawą z dnia 13.09.1996r, (z późniejszymi zmianami) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Zasady pobierania opłat będą zgodne ze stosownymi uchwałami Rady Miasta Gminy Miasta Gdynia. Od 01.07.2013 roku Spółdzielnia będzie zobowiązana do wykonywania obowiązków określonych według ww. ustawy, w związku z powyższym przyjęto dodatkowe opłaty związane z wywozem nieczystości w formie stawki w zł/lokal (gospodarstwo domowe)/miesiąc.

11. Zasady ustalania, rozliczania i pobierania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
- wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
 - uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art.4 ust 1, 1¹, 2, i 4 usm. i dotyczą:
- członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych są obowiązani uczestniczyć (zgodnie z art. 4 ust.1. usm) w pokrywaniu kosztów związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w częściach przypadających na ich lokale,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (mienie do wspólnego korzystania i mienie ogólne)
 - d) kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną , prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - e) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej - odpis na fundusz remontowy,
przez uiszczanie opłat.
4. **Osoby niebędące członkami Spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć (zgodnie z art. 4 ust.1¹usm) w pokrywaniu kosztów związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w częściach przypadających na ich lokale,
 - c) eksploatacją i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (mienie do wspólnego korzystania i mienie ogólne)
 - d) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej -odpis na fundusz remontowy
- przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm.,
- 5.**Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali** są obowiązani uczestniczyć (zgodnie z art.4 ust.2 usm) w pokrywaniu kosztów związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni Spółdzielni (mienie do wspólnego korzystania i mienie ogólne)
 - d) kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi
 - e) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej - odpis na fundusz remontowy,
przez uiszczanie opłat.
6. **Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć (zgodnie z art.4.4 usm) w pokrywaniu kosztów związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - d) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej - odpis na fundusz remontowy.
- przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie.
7. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmuje także:
- **najemców lokali mieszkalnych,**
 - **osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.** Osoby te płacą odszkodowanie



za bezumowne korzystanie. Stawka opłaty z tytułu odszkodowania, w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, przeznaczona jest na pokrycie kosztów eksploatacji, zarządzania, odpisu na fundusz remontowy itp. Osoby te obowiązane są również do uiszczania opłat za: wodę i kanalizację, gaz, energię elektryczną, energię ciepłą, wywóz nieczystości, dzwиг osobowy oraz innych świadczeń w wysokości przypadających na nich kosztów.

8. **Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali użytkowych** lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych wnoszą opłaty eksploatacyjne ustalone na poziomie planowanych kosztów z uwzględnieniem specyfiki lokalu użytkowego.
9. **Za korzystanie z lokali użytkowych zajmowanych bez tytułu prawnego** Zarząd Spółdzielni ustala stosowne odszkodowanie nie niższe od kosztów eksploatacji i utrzymania przypadających na lokal użytkowany bez tytułu prawnego.
10. **Użytkownicy garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym** wnoszą opłaty eksploatacyjne ustalone na poziomie planowanych kosztów.
11. **Użytkownicy dodatkowych pomieszczeń na cele mieszkaniowe i dodatkowych pomieszczeń na cele bytowe oraz innych podobnych pomieszczeń** ponoszą opłaty ustalone w umowie najmu zawartej ze Spółdzielnią.
12. **Najemcy lokali użytkowych** opłacają czynsz i inne opłaty zgodnie z umową najmu zawartą ze Spółdzielnią, na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego. Wysokość umownej stawki za najem lokalu użytkowego powinna uwzględniać stan techniczny i położenie budynku, wyposażenie budynku i lokalu, powierzchnię oraz inne czynniki wpływające na obniżenie albo podwyższenie jego atrakcyjności, jak również aktualną sytuację na lokalnym rynku nieruchomości.
13. **Dzierżawcy terenów i infrastruktury osiedlowej** ponoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd w stosownej umowie.
14. Zarząd ustala **opłaty ryczałtowe za oświetlenie**, którymi to opłatami obciążani są dla najemcy pomieszczeń na cele mieszkaniowe, pomieszczeń na cele bytowe oraz innych podobnych pomieszczeń.
15. **Zmniejszenie opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego w przypadku osoby czasowo przebywających poza stałym miejscem zamieszkania** jest możliwe pod warunkiem zgłoszenia w/w faktu w Spółdzielni. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, obowiązana jest niezwłocznie zgłosić się do Spółdzielni w formie pisemnej zmianę ilości osób korzystających z lokalu celem zmiany liczby osób w ewidencji stosowanej do rozliczeń (osób zameldowanych na pobyt stały, czasowy lub korzystających z lokalu bez zameldowania). Zgłoszenia dokonuje się składając oświadczenie naliczenia opłat za dodatkowe osoby zamieszkałe w lokalu, oświadczenie zwolnienia z opłat za osoby wymeldowane czasowo lub wymeldowane z pobytu stałego, oświadczenie naliczenia opłat za dodatkowe osoby zamieszkałe w lokalu bez zameldowania. Zmiana opłat, zależnych od liczby osób zamieszkałych dokonuje się począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia. Zgłoszenie po okresie czasowej nieobecności nie powoduje korekty opłat.

12. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji.

1. Ustalenie wysokości opłat odbywa się zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku. Wysokość opłat zawarta jest w rocznym Planie gospodarczo-finansowym, w którym określone są:
 - koszty eksploatacji i utrzymania lokali (BMU),
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości (BE)
 - koszty eksploatacji i utrzymania mienia do wspólnego korzystania (BE)
 - koszty eksploatacji ogólnego mienia Spółdzielni (BE- pozostała działalność + koszty budynku)

- administracji i zaplecza)
 - odpis na fundusz remontowy (BFR),
 - koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, pomniejszone o:
 - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów ogólnych zarządzania następuje w oparciu o art.15 ust.2 i ust. 2a uopdop; to znaczy:
 - Jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, których dochód podlega opodatkowaniu, oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przychodów przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.
 - Powyższą zasadę stosuje się również w przypadku, gdy podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których część dochodów nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo jest zwolnione z tego opodatkowania.
 3. Podział kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego w części opisanej w Rozdziale VI ust. 4 pkt 1a) następuje wg proporcji tych kosztów do sumy powierzchni całkowitej lokali i powierzchni terenów przeznaczonych do pozostałej działalności gospodarczej.
 4. Podział kosztów eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania z wyłączeniem kosztów dotyczących kosztów eksploatacji i utrzymania placów zabaw następuje wg. proporcji tych kosztów do sumy powierzchni całkowitej lokali i powierzchni terenów przeznaczonych do pozostałej działalności gospodarczej.
 5. Podział kosztów eksploatacji i utrzymania placów zabaw następuje wg. proporcji tych kosztów do sumy powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych.
 6. Wysokość opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych grup, opisanych w Rozdziale III ust. 4, w oparciu o kalkulację stawki eksploatacyjnej ustala Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym.
 7. Opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
 8. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania.
 9. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni zgodnie z art. 4. ust.7 i 7¹ usm Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali , co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i kanalizacji zbierania i wywozu nieczystości, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 10. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości równej odsetkom ustawowym.

Rozdział VII. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

1. Wynik finansowy Spółdzielni ustala się na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów.
2. Na wynik finansowy Spółdzielni składa się:
 - wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zasobów mieszkaniowych) w oparciu o zapis art.6 ust. 1 usm i art.17 ust. 1 pkt.44 uopdop.

- wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust. 1 pkt.44 uopdop)
3. W księgach rachunkowych prowadzi się wyodrębnione ewidencje dokonywanych przez Spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
 - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczanych zgodnie z zapisem art.6 ust. 1 usm.
 - pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust. 1 usm),
 - kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
 - pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
 - kosztów i przychodów finansowych,
 - strat i zysków nadzwyczajnych.
 4. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe i sprawozdanie zarządu z działalności Spółdzielni za dany rok obrachunkowy oraz dokonuje podziału wyniku finansowego (zysku netto)

Rozdział VIII. Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią regulaminu jest wzór planu gospodarczo-finansowego (załącznik nr 1.) oraz wzór kwartalnego i rocznego sprawozdania Zarządu z wykonania planu gospodarczo-finansowego (załącznik nr 2.).
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustaw wymienionych w Rozdziale I. oraz:
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”,
 - Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, wody, gazu, energii elektrycznej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”,
 - Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty w Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”,
 - Regulamin zawierania umów o najem, dzierżawę lub prawo do wolnego lokalu Spółdzielni, oraz dzierżawę terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”,
 - Regulamin wymiany stolarki okiennej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”,
 - Regulamin organizacji montażu i konserwacji domofonów w SM „Karwiny”,
 - Regulamin postępowania Spółdzielni wobec osób względem niej zadłużonych,
 - Zasady wydawania i finansowania biuletynu informacyjnego Sp-ni pt. „INFORMATOR”,
 - Zasady dotyczące przyjęcia minimalnej liczby osób do naliczeń i rozliczeń opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego,
 - Uchwała NR 8/WZ/2010 z dn. 26.06.2010 r. w sprawie określenia programu i sposobu finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Karwiny” w Gdyni na rzecz jej Członków,
 a także inne regulaminy w zakresie odnoszącym się do kwestii objętych postanowieniami niniejszego regulaminu.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 16.11.2020 r.
4. Z dniem 16.11.2020 r. traci moc Regulamin „Planowanie, zarządzanie i nadzorowanie bieżącej gospodarki i finansów SM „Karwiny” z dnia 22.05.2013 r. przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 53/5/RN/2013.

