

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOVA”

Rozdział 1 – Przepisy ogólne

Rozdział 2 – Składniki poszczególnych grup kosztów

Rozdział 3 – Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali

Rozdział 4 – zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych

Rozdział 5 – Zasady rozliczania kosztów i konserwacji mienia Spółdzielni

Rozdział 6 – Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów lokalowych i gospodarowania nim

Rozdział 7 – Opłaty lokalowe

Rozdział 8 - Naliczanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat czynszowych.

Rozdział 9 – Przepisy końcowe

Rozdział 1 – Przepisy ogólne

§ 1.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów, oraz zasady opłat za używanie lokali, zwanych w dalszej treści opłatami lokalowymi.

§ 2.

Ileć w regulaminie tym jest mowa o:

1) użytkownikach lokali – rozumie się przez to:

- a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami lub współwłaścicielami tj. posiadających odrębną własność lokalu, ustanowioną na podstawie aktu notarialnego i posiadającą wpis do księgi wieczystej;
- b) nie będących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach;
- c) najemców lokali;

- 2) odrębnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębnej nieruchomości zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni;
- 3) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 4) pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości
- 5) udziale nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych;
- 6) lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe;
- 7) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 8) osobach zamieszkających w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w punkcie 1,
- 9) przychodach – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartości otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń;
- 10) pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w część przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów;
- 11) zarządzaniu nieruchomościami - rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;

12) mieniu Spółdzielni rozumie się przez to:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności gospodarczej i innej, zabudowane budynkami lub innymi urządzeniami
- nieruchomości zabudowane,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków

13) budynki – rozumie się przez to zasoby Spółdzielni przynależne terytorialnie do Spółdzielni Mieszkaniowej „NOVA”

W zasobach S.M. „NOVA” są następujące nieruchomości:

1) (Pogórze) – Metalowa 20

2) (Oksywie Górne) – Bosmańska 28B, Bosmańska 40C, Czwartaków 6, Godebskiego 5, Płk. Dąbka 61

3) (Oksywie Dolne) – Śmidowicza 41A, Żeglarzy 11 i 11A

14) urządzeniach pomiarowych – rozumie się przez to wszelkie oficjalnie dopuszczane do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru i rozliczania z dostawcą ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze i ciepłomierze;

15) rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (*j.t. Dz. U. 2020r. poz. 1465*).

§ 3.

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami lokalnymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 4.

Koszty gospodarki zasobami lokalnymi są ewidencjonowane dla odrębnych nieruchomości i obejmują:

- 1) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
- 2) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
- 4) odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,

§ 5.

Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów Spółdzielni są:

- 1) odrębna nieruchomość,
- 2) lokal,
- 3) udział w nieruchomości wspólnej,
- 4) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu (*1 m² puż*),
- 5) wskazania urządzeń pomiarowych służących do rozliczania z dostawcami,
- 6) osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym.

§ 6.

Powierzchnia lokali jest określona zgodnie z niniejszym regulaminem. Do powierzchni przynależnych zalicza się powierzchnie piwnic jako pomieszczeń pomocniczych lokalu. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20m należy zaliczać do obliczeń w 100% o wysokości równej lub większej od 1,40m, lecz mniejszej od 2,20m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40m pomija się całkowicie.

Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Rady Nadzorczej zgodnie z art.49 **§ 5** ustawy – prawo spółdzielcze.

§ 7.

Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez użytkowników lokali. Użytkownicy ci obowiązani są także do zgłoszenia Spółdzielni wszelkich zmian w liczbie zamieszkałych osób w terminie siedmiu dni od dnia tej zmiany. Korekty opłat lokalowych, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia wskazanego w zdaniu poprzednim. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo weryfikacji stanu zgłoszonego w oświadczeniu, gdy będzie on niższy niż wskazany w Referacie Ewidencji Ludności i Meldunków Urzędu Miasta Gdyni.

Rozdział 2 – Składniki poszczególnych grup kosztów

§ 8.

Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:

1. koszty dostawy wody, energii cieplnej, energii elektrycznej wspólnego użytku wewnątrz budynku, gaz do lokalu,
2. odprowadzania ścieków z lokalu i wywozu nieczystości stałych, zwanych dalej śmieciami;
3. opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu łącznie z pomieszczeniem przynależnym, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności;
4. koszty eksploatacji domofonu.

§ 9.

Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a mianowicie:

1. koszty dostawy energii elektrycznej wspólnego użytku budynku;
2. koszty konserwacji, przeglądów technicznych budynków, a także utrzymania czystości, łącznie z kosztami utrzymania zieleni;
3. koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych;
4. podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy;
5. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości, w tym koszty zarządzania nieruchomością i jej ubezpieczenia, które są rozliczane na lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 10.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni są rozliczane odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości oraz odrębnie dla mienia związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości osiedla. Do kosztów tych zalicza się:

- a) koszty utrzymania czystości i utrzymania terenów zielonych;
- b) koszty energii elektrycznej, w tym oświetlenia terenów Spółdzielni;
- c) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy gruntów i ubezpieczeń;
- d) koszty utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, to jest sieci, hydroforni, parkingów, placów zabaw, nawierzchni dróg i chodników.

§ 11.

1. Odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych własnych i lokali stanowiących odrębną własność członków Spółdzielni obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z wyodrębnieniem na odpisy przeznaczone dla danej nieruchomości lub na cele ogólnosiedlowe.
2. Właściciele lokali i osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu, nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani wносить opłaty na fundusz remontowy.
3. W istniejących nieruchomościach (zabudowanych budynkami wysokimi i niskimi) – dla budynków wysokich posiadających windy, będzie tworzony odpis na remont tych wind. Koszt remontów rozliczany będzie w ramach budynków wysokich.

Rozdział 3 – Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali

§ 12.

Zasady rozliczania dostawy energii cieplnej, energii elektrycznej wspólnego użytku wewnątrz budynku obejmuje „Regulamin naliczania opłat za media-wodę, energię ciepłą, gaz, energię elektryczną dla budynków SM „NOVA” w Gdyni” w **§ 8 i § 10**

§ 13.

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów dostawy ciepła na podgrzewanie wody określa regulamin j/w. W **§ 5**

§ 14.

1. Koszty wywozu śmieci planuje się na podstawie uchwały Rady Miasta Gdyni z uwzględnieniem dodatkowych kosztów wynikających z dzierżawy pojemników, ubezpieczenia pojemników i wywozu odpadów wielkogabarytowych oraz z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen. Koszty te rozliczane są dla każdej nieruchomości oddzielnie, z uwzględnieniem ilości lokali.
2. Opłata za zagospodarowanie odpadów naliczana jest od gospodarstwa domowego (metoda ryczałtowa), z uwzględnieniem powierzchni zajmowanej przez dane gospodarstwo domowe. Koszty dodatkowe dzielone są na ilość lokali zamieszkałych w danej nieruchomości w równych częściach. Od lokali niezamieszkałych opłat nie pobiera się.

§ 15.

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat publicznoprawnych od lokali stanowiących jej mienie odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami doń przynależnymi.
2. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty publicznoprawne, zarówno do lokalu mieszkalnego, jak i pomieszczeń przynależnych, zgodnie z obowiązującymi stawkami.
3. Lokale spółdzielni są obciążone kosztami opłat publicznoprawnych za użytkowanie wieczyste gruntów, zależnymi od wielkości działki stanowiącej odrębną nieruchomość.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zwrotu Spółdzielni kosztów poniesionych z tytułu opłat pocztowych w związku z przesyłanymi im wezwaniami do zapłaty opłat za ich lokal.
5. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zwrotu Spółdzielni kosztów poniesionych z tytułu opłat pocztowych w związku z przesyłanymi im wezwaniami do wykonania na własny koszt corocznych przeglądów instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w lokalach z powodu ich nieudostępnienia w dwóch kolejnych terminach o, których zostali skutecznie poinformowani.

§ 16.

Koszty dostawy gazu do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu w lokalach obejmuje regulamin j/w § 9.

§ 17.

Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego, zgodnie z obowiązującą dla danej nieruchomości umową, określającą powyższe koszty.

Rozdział 4 – zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych

§ 18.

1. Koszty energii elektrycznej wspólnego użytku - na zewnątrz budynku ustala się na podstawie faktycznego zużycia energii elektrycznej w danej nieruchomości w roku poprzednim, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen dokonywanych przez dostawcę.
2. Koszty energii elektrycznej używanej do oświetlenia terenów danej nieruchomości wspólnej są ustalane na podstawie faktycznego zużycia energii elektrycznej w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen dokonywanych przez dostawcę.
3. Koszty energii elektrycznej zewnętrznego użytku rozlicza się proporcjonalnie do osób zamieszkałych w danej nieruchomości.

§ 19.

1. Koszty konserwacji, przeglądów technicznych budynków, lokali, części wspólnych nieruchomości planuje się z uwzględnieniem wymaganej odrębnymi przepisami częstotliwości dokonywania danego rodzaju przeglądów i z zastosowaniem analizy cen rynkowych.

§ 20.

1. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych, zwanych dalej windami, rozlicza się w ramach nieruchomości, na budynki, które są wyposażone w dźwigi.
2. Koszty eksploatacji i konserwacji wind na dany rok ustala się na podstawie zawartych umów, bazujących na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem współczynnika inflacji oraz kosztów dozoru technicznego.
3. Koszty remontu wind ustala się na podstawie opracowanego w Spółdzielni harmonogramu remontu dźwigów oraz przewidywanych kosztów remontu.
4. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu odpłatności za używanie wind są:

- osoby korzystające z dźwigu w budynku Metalowa 20,
 - lokale korzystające z dźwigu w budynku Śmidowicza 41 A.
5. Odpłatność za użytkowanie wind ustala się :
- dla lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynków wyposażonych w windy – bez odpłatności w budynku Metalowa 20 oraz 25% stawki podstawowej w budynku Śmidowicza 41 A ze względu na możliwość zjazdu do piwnicy,
 - dla lokali usytuowanych na pierwszym piętrze budynku wyposażonym w windy opłata wynosi 50 % stawki podstawowej,
 - pozostali mieszkańcy budynków wyposażonych w windy wnoszą pełną odpłatność.
6. Dla lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wyposażonych w windy oraz dla lokali mieszkalnych wykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej opłatę za używanie windy ustala się według kalkulacji indywidualnej z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności.

§ 21.

1. Koszty podatków i opłat publicznoprawnych dotyczące powierzchni przeznaczonych do użytku wspólnego w ramach poszczególnych nieruchomości są ustalane na podstawie obowiązujących stawek i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Koszty podatków i opłat publicznoprawnych dotyczących mienia Spółdzielni jako całości i odrębnie dla mienia związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem osiedla, zespołów nieruchomości przy czym:
 - a) koszty dotyczące mienia Spółdzielni i służącego do wspólnego użytku są wyliczone dla całej Spółdzielni i rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych;
 - b) koszty związane bezpośrednio z funkcjonowaniem osiedla są wyliczane dla każdego osiedla odrębnie i rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych

§ 22.

1. Ogólne koszty zarządzania zasobami Spółdzielni ustala się, bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
2. Do kosztów ogólnych zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców, to jest wynagrodzenia pracowników Zarządu, koszty materiałów i wyposażenia, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzację, ubezpieczenia, opłaty pocztowe za wyjątkiem opłat pocztowych ponoszonych w związku z wezwaniem do zapłaty opłat za lokal, które to opłaty pocztowe zobowiązani są do uiszczenia właściciele i osoby posiadające prawo do lokalu w stosunku do którego powstała

zaległość, oraz koszty usług świadczonych przez przedsiębiorców, w tym usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, ochrony mienia, audytorskich i doradczych oraz koszty eksploatacji budynku.

3. Koszty o jakich mowa w ust. 1 i ust. 2 są rozliczane miesięcznie.
4. Właściciele lokali i osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu, nie będący członkami Spółdzielni nie uczestniczą w kosztach utrzymania mienia Spółdzielni, z którego nie korzystają, nie mogą też uczestniczyć w ewentualnych obniżkach kosztów utrzymania lokali, wynikających z dochodów przynoszonych przez to mienie.

§ 23.

Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych majątku Spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia. Koszty ubezpieczenia rozliczane są proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 24.

Koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości, łącznie z kosztami utrzymania zieleni i pozostałymi kosztami, ustala się na podstawie kosztów faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

Rozdział 5 – Zasady rozliczania kosztów i konserwacji mienia Spółdzielni

§ 25.

Koszty utrzymania mienia Spółdzielni ustala się odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni i odrębnie dla mienia związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem osiedla obejmującego nieruchomości.

§ 26.

Koszty, o jakich mowa w **§ 25** są planowane na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzedzający rok planowany, z uwzględnieniem przewidywanej inflacji. Koszty te są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości, łącznie z pomieszczeniami przynależnymi następnie na lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Rozdział 6 – Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów lokalowych i gospodarowania nim

§ 27.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów lokalowych, obejmujący:

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych odrębnej nieruchomości.

§ 28.

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

1. Wielkość odpisów i wpłat właścicieli lokali na dany rok kalendarzowy ustala się na podstawie planu finansowo – rzeczowego remontów danej nieruchomości. Plan opracowuje się na podstawie potrzeb ustalonych w ramach corocznych przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni, z uwzględnieniem stopnia pilności robót i opinii organów samorządowych. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od stanu technicznego oraz wyposażenia i planu rzeczowo – remontowego opracowanego dla danej nieruchomości.
2. Fundusz na remonty w części przeznaczony dla zasobów mieszkaniowych odrębnej nieruchomości, tworzy się z :
 - a) odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami lokalowymi w wysokości wpłat miesięcznych dokonywanych przez członków;
 - b) wpłat członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali
 - c) wpłat z tytułu dodatkowego użytkowania powierzchni ogólnego użytku
 - d) innych wpływów (między innymi wynajmu pomieszczeń wspólnych, reklam, szyldów, anten).
3. W przypadku przeprowadzenia remontu infrastruktury dotyczącej kilku nieruchomości i braku możliwości wyodrębnienia kosztów poniesionych dla każdej nieruchomości odrębnie, koszty są dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

Rozdział 7 – Opłaty lokalowe

§ 29.

Określone na podstawie tego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat lokalowych ponoszonych przez użytkowników lokali, stosownie do przepisów **§ 26** statutu Spółdzielni oraz przepisów art. 4 ustawy.

§ 30.

1. Wysokość opłat lokalowych uchwała RN zgodnie z zasadami zawartymi w statucie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali odrębnej nieruchomości.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, należy dokonać korekty planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Pożytki lub inne przychody występujące w danej nieruchomości zmniejszają korekty planu oraz opłaty wnoszone na pokrycie wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymanie.

§ 31.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają Spółdzielni miesięczne wynagrodzenie za jego używanie, którego elementem składowym są przypadające na ten lokal wydatki za jego utrzymanie.

§ 32.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia go przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Rozdział 8 - Naliczanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat czynszowych.

§ 33.

1. Opłaty czynszowe powinny być uiszczane co miesiąc z góry w następujących terminach:
 - a) opłaty za lokale mieszkalne - do 20 dnia miesiąca, z zastrzeżeniem, że jeżeli opłata za lokal zostanie wniesiona w terminie 15 dni licząc od 20 dnia miesiąca, nie będą naliczane i pobierane odsetki ustawowe. W przypadku wniesienia opłaty za lokal po upływie 15 dni licząc od 20 dnia miesiąca odsetki ustawowe będą naliczane od 21 dnia miesiąca, w którym opłaty za lokal miały zostać uiszczone.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe w następujący sposób:
 - a) zadłużenia na lokalach mieszkalnych - odsetki liczone są za każdy miesiąc zwłoki według wzoru:

$$O_n = K_z \times LX\% / 365$$

gdzie:

O_n - kwota naliczonych odsetek

Kz - kwota zaległości

% - wysokość stopy procentowej

L – liczba ilości dni zwłoki

3. Odsetki za zadłużenia na lokalach mieszkalnych na uzasadniony wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może zmniejszyć, rozłożyć na raty lub w wyjątkowych przypadkach umorzyć. Możliwość ta dotyczy Członków Spółdzielni, którzy spłacili w całości zadłużenie czynszowe i bieżące opłaty czynszowe wnoszą regularnie.
4. Postanowienia ust. 3 nie dotyczą osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

Rozdział 9 – Przepisy końcowe

§ 34.

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 02/01/2025 z dnia 27.01.2025 r wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jednocześnie traci moc Regulamin podjęty Uchwałą Nr 19/08/2022 z dnia 04.08.2022 r.

*Sekretarz
Rady Nadzorczej*

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. "NOVA" w Gdyni
Stanisław Trójmar

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej*

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
"NOVA" w Gdyni
Marek Tyczkowski