

REGULAMIN DOTYCZĄCY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ ZASADY WNOSZENIA OPŁAT

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o przepisy:
 - ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
 - ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
 - ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
 - ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych z późniejszymi zmianami,
 - ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami,
 - ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. z późniejszymi zmianami,
 - statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi.
2. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat dla członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, dla najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości wspólne objęte zarządem spółdzielni na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych bądź ustawy o własności lokali a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni.

§ 2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- części wspólne nieruchomości - grunt oraz części budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku użytkowników lokali.
Do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności:
fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, dachy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkarnie, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych i piwnicach, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz w określonym zakresie instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne i gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
- powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom użytkowników lokali, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, pralni, suszarni, wózkarni i piwnic.
- pomieszczenia przynależne – pomieszczenia stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do lokalu nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości poza budynkiem, w szczególności: piwnica, komórka, strych, garaż o ile nie stanowi on lokalu odrębnego.
- mienie spółdzielni:
 - a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności statutowej i wytwórczej,

- budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
- c) nieruchomości niezabudowane.
- okres rozliczeniowy - okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu.
 - osoba zamieszkała – osoba przebywająca w lokalu z zamiarem stałego pobytu.
 - użytkownik lokalu:
 - a) członków spółdzielni,
 - b) niebędący członkami spółdzielni właściciele lokali,
 - c) osoby wynajmujące lokale mieszkalne oraz zajmujące je bez tytułu prawnego.

§ 3

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- koszty niezależne od spółdzielni,
- koszty zależne od spółdzielni.

§ 4

1. Koszty niezależne od spółdzielni to w szczególności :

- energia cieplna zużyta na ogrzanie lokali,
- energia cieplna zużyta do podgrzania wody,
- opłata stała za ciepło,
- woda zimna (łącznie z wodą zużytą do podgrzania) wraz z kanalizacją,
- wywóz nieczystości,
- gaz - jeśli występuje zużycie gazu z jednego licznika na budynku,
- energia elektryczna zużyta do oświetlenia części wspólnych nieruchomości i mienia spółdzielni,
- podatki i inne opłaty,
- odpisy aktualizujące należności.

2. Koszty zależne od spółdzielni to w szczególności :

- eksploatacja wraz z funduszem remontowym,
- opłata za pojemniki,
- eksploatacja dźwigów osobowych,
- konserwacja domofonów,
- inne wg statutu spółdzielni.

§ 5

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na :

- eksploatację,
- dostawę wody zimnej i kanalizacji oraz wywóz nieczystości,
- dostawę wody cieplej i c.o.,

- eksploatację dźwigów,
- opłaty sądowe i komornicze,
- zapłacone odsetki,
- rozwiązane odpisy aktualizacyjne należności,
- energię elektryczną,
- gaz,
- podatki i inne opłaty,
- wywóz nieczystości,
- opłata za pojemniki,
- konserwacja domofonów,
- inne wg statutu.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§ 6

1. Rozliczenie kosztów dostawy mediów: c.o., wody i kanalizacji, gazu następuje według „Regulaminu opłat za media”.
2. Do kosztów legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy zalicza się:
 - a) koszty usługi związanej z badaniem i wymianą,
 - b) koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi,
 - c) naliczony podatek VAT.
3. Koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne lokale i nieruchomości budynkowe, w których nastąpiła ich wymiana lub badanie. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do ilości urządzeń przypisanych do lokali danej nieruchomości.

§ 7

Koszty wywozu nieczystości obciążają użytkowników lokali zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Rumi i uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 8

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości i obciążają lokale w nie wyposażone.
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustala się w oparciu o umowę zawartą pomiędzy spółdzielnią a wykonawcą .

§ 9

Podatek od nieruchomości obciąża użytkowników lokali niewyodrębnionych zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, uchwałą Rady Miejskiej Rumi i uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni.

III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości użytkownicy lokali ponoszą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości. Nie dotyczy to użytkowników lokali zajmujących lokal na podstawie umowy najmu lub innych przepisów, gdzie opłaty mogą być ustalane w wyższej kwocie.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na utrzymanie części wspólnej danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 11

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie rozliczeń dokonanych zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane wg następujących zasad:
 - koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie terenu, budynku itp.) zgodnie z „Regulaminem opłat za media”,
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń, które obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte przez spółdzielnię polisy i naliczone składki ubezpieczeniowe,
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców zewnętrznych,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości i konserwacji zieleni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów,
 - koszty konserwacji, napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług, dostawców materiałów,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów usług remontowo-budowlanych i obciążają daną nieruchomość zgodnie z planem na dany rok i regulaminami obowiązującymi w spółdzielni,
 - koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja) wraz z kosztami wynikającymi z różnic metrologicznych rozliczane są zgodnie z „Regulaminem opłat za media”,
 - koszty eksploatacji i utrzymania oraz remontów dźwigów osobowych lub osobowo - towarowych obciążają dany budynek zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni. Koszty te rozliczane są na użytkowników lokali (z wyłączeniem garaży) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym

- budynku,
- koszty zarządzania nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządzania spółdzielnią zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów i uchwalonym planem gospodarczo-finansowym spółdzielni,
 - koszty odpisu na fundusz remontowy tworzone są na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zgodnie z „Regulaminem funduszu remontowego”,
 - koszty podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego (o ile występują) obciążają niewyodrębnione lokale danej nieruchomości,
 - wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z powołanej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym podziałem kalkulacyjnym kosztów.

IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 12

Do mienia spółdzielni należą w szczególności:

- nieruchomości niezabudowane i zabudowane obiektami niemieszkalnymi,
- chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone.

§ 13

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni dzielą się na:

- koszty lokali stanowiących własność spółdzielni tj. koszty lokali wolnych, w najmie lub zajmowanych bez tytułu prawnego,
- koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania bądź służące funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez użytkowników lokali.

§ 14

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:
 - podatku od nieruchomości,
 - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - odnawiania i remontowania lokali obciążające spółdzielnię,
 - ekspertyz, badań, audytów i przeglądów dotyczących lokali,
 - ogólne spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów i uchwalonym planem gospodarczo-finansowym oraz stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej,

- związane z korzystaniem z mediów w danej nieruchomości,
 - wywozu nieczystości,
 - wszelkie inne, nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym podziałem kalkulacyjnym kosztów.
2. Koszty ewidencjonuje się na nieruchomość stanowiącą mienie spółdzielni.
 3. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie spółdzielni ponoszą ich użytkownicy. W przypadku braku użytkownika, finansowane są z dodatkowych dochodów spółdzielni, a w przypadku ich braku przez członków spółdzielni.

§ 15

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania obciążają poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - podatku od nieruchomości,
 - opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia spółdzielni zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
 - napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym oraz zgodnie z przyjętymi na dany rok planami,
 - energii elektrycznej zgodnie z „Regulaminem rozliczania mediów”,
 - ogólne zgodnie z przyjętym na dany rok planem gospodarczo-finansowym według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
 - ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń zgodnie z zawartymi przez spółdzielnię polisami i naliczonymi składkami ubezpieczeniowymi,
 - wszelkie inne, nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące mienia spółdzielni zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikające z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali, chociażby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

V. KOSZTY I PRZYCHODY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ

§ 16

Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się w szczególności:

- a) koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązujących od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
- b) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest ta działalność,

- c) koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu związanych z tą działalnością,
- d) koszty administracyjno-biurowe,
- e) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie Domu Kultury,
- f) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, klubów oraz prowadzenia innej działalności oświatowej, kulturalnej i sportowej zgodnie z planem gospodarczo-finansowym lub stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej,
- g) inne koszty związane z tą działalnością.

§ 17

Przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są przychody w szczególności z tytułu:

- 1. opłat od osób nie będących członkami spółdzielni,
- 2. opłat z tytułu wynajmowania sal i pomieszczeń Domu Kultury,
- 3. dotacji i dofinansowania ze źródeł zewnętrznych,
- 4. darowizn,
- 5. innych przychodów związanych z tą działalnością.

VI. POŻYTKI Z GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 18

- 1. Pożytki z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z tego mienia są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
- 2. Pożytki z danej nieruchomości służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych właścicielom lokali.
- 3. Po zatwierdzeniu bilansu przez Walne Zgromadzenie kwoty zysku przeznaczone na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi stanowią przychód roku bieżącego.

VII. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 19

- 1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych ustalane są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
- 2. Użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal ponoszą opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu, części wspólnych nieruchomości i mienia spółdzielni.

§ 20

- 1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz według zasad określonych w niniejszym regulaminie.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust. 1 lub 2.
5. Utrata członkostwa w spółdzielni powoduje zmianę bieżącej wysokości opłaty eksploatacyjnej z dniem zaistnienia zdarzenia skutkującego utratą członkostwa.

§ 21

Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 22

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączone korzystanie z części nieruchomości wspólnej przez jednego użytkownika lokalu. Odpłatność z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
2. Przychody z opłat, o których mowa w pkt. 1, stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej danej nieruchomości.

§ 23

1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych na zasadach określonych w odrębnych przepisach oraz w wysokości określonej w uchwałach Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 24

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego.

2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem lub budynkami oraz odrębne koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni łącznie traktując je jako jedną nieruchomość spółdzielni.

§ 25

1. Podstawą do ustalenia opłat jest roczny plan gospodarczo-finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu gospodarczo-finansowego w całości lub części.
3. Podstawą do budowy planu gospodarczo-finansowego jest powierzchnia lokali, ich liczba oraz liczba mieszkańców w nieruchomościach Spółdzielni.

§ 26

Poszczególne składniki opłat czynszowych za lokale określa się zgodnie z jednostkami przyjętymi w stosownych uchwałach Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 27

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zasady udzielania bonifikat z tytułu nieobecności określa „Regulamin opłat za media” i stosowna uchwała Zarządu.

§ 28

W przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości stosuje się przepisy ustawy spółdzielniach mieszkaniowych w korelacji z ustawą o własności lokali.

§ 29

Po zakończeniu roku rozliczeniowego spółdzielnia w terminie 60 dni od daty wymaganej dla sporządzenia bilansu informuje właścicieli lokali o rozliczeniu danej nieruchomości.

VIII. TWORZENIE REZERW

§ 30

1. Spółdzielnia tworzy rezerwy na należności (odpisy aktualizujące wartość należności) zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, jeśli należności te powstały z tytułu:
 - opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych,
 - opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych,
 - pozostałych należności.Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne

dokonywane są w przypadku, gdy kwota zadłużenia nie znajduje zabezpieczenia w posiadanych wkładach budowlanych lub mieszkaniowych.

2. Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale dokonywane są po uzyskaniu potwierdzenia należności prawomocnym orzeczeniem sądu i skierowaniu do egzekucji komorniczej, przy uwzględnieniu punktu 3.

Nie tworzy się rezerwy na należności z tytułu naliczonych odsetek od zaległości.

3. Decyzję o tworzeniu lub rozwiązaniu odpisów aktualizujących należności podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników i przewidywaną skuteczność postępowania egzekucyjnego, nie później niż na koniec roku obrotowego.
4. Utworzona rezerwa na należności obciąża koszty utrzymania danej nieruchomości.

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2019 z dnia 25.02.2019 r.