

**RADA NADZORCZA  
NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**81-881 Sopot ul. Kolberga 9**

**Telefon 058-551-93-00 / Fax. 058-550-68-95**

**U C H W A Ł A   N r   30/2023**

Rady Nadzorczej Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z siedzibą w Sopocie z dnia 23.11.2023 r.

w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki lokalami NSM

§ 1

Na podstawie § 33 ust. 1 pkt 10 i § 33 ust. 1 pkt 12 Statutu Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza uchwala następujące zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki lokalami NSM zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 1/2021, 2/2021, 3/2021 z dnia 21.01.2021 roku, zwanego dalej Regulaminem:

1. Zmianie ulega paragraf 1 ust. 3 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:  
*Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 roku poz. 845; z późniejszymi zmianami).*
2. Zmianie ulega paragraf 2 Regulaminu poprzez nadanie mu następującego brzmienia:
  1. *Podstawę rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.*
  2. *Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.*
  3. *W przypadku zaistnienia w ciągu roku istotnych zmian, mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta:*
    - a) *planu gospodarczego,*
    - b) *rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.*
  4. *Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następnym roku.*
  5. *Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:*
    - a) *eksploatacji podstawowej,*
    - b) *centralnego ogrzewania,*
    - c) *dostawy ciepłej wody,*
    - d) *zimnej wody i kanalizacji,*
    - e) *eksploatacji dźwigów osobowych,*
    - f) *wywozu nieczystości,*

- g) energii elektrycznej,*
  - h) podatku od nieruchomości,*
  - i) wieczystego użytkowania gruntu,*
  - j) ubezpieczenia majątku,*
  - k) anten zbiorczych,*
  - l) domofonów,*
  - m) funduszu remontowego,*
  - n) ryczałtu na korespondencję – dla osób, które złożyły wniosek o wysyłanie korespondencji pocztą,*
  - o) opłaty eksploatacyjnej, dla osób nie będących członkami Spółdzielni.*
  - p) wezwań i zaświadczeń,*
  - q) monitoringu.*
6. *Koszty poniesione na utrzymanie poszczególnych rodzajów zasobów odnosi się odpowiednio do miejsc ich powstania.*
7. *Poniesione koszty są podstawą ustalania odpowiednich stawek opłat.*
8. *Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami są: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem powierzchni przynależnej lub jedna osoba zamieszkała w lokalu w zależności od rodzaju kosztów, o ile niniejszy Regulamin nie stanowi inaczej.*
3. *Zmianie ulega paragraf 3 ust. 1 pkt 1 lit. k Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:*  
*opłatę za konserwację domofonu i monitoringu,*
4. *Zmianie ulega paragraf 3 ust. 1 pkt 2 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:*  
*z wpłat na Wyodrębniony Fundusz Remontowy, z którego pokrywa się koszty:*
  - a) remontów głównych i przeglądów,*
  - b) remontów bieżących – pogotowie lokatorskie,*
5. *Zmianie ulega paragraf 3 ust. 1 pkt 3 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:*  
*opłat składających się na stawkę eksploatacyjną przeznaczoną na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, do których należą w szczególności:*
  - a) wydatki na utrzymanie czystości obejmujące:*
    - wynagrodzenie gospodarzy nieruchomości,*
    - zakupy środków czystości.*
  - b) wydatki na utrzymanie biura zarządu obejmujące:*
    - wynagrodzenie zarządu, koszty wynagrodzeń pracowników Spółdzielni wraz z narzutami i odpisem na fundusz socjalny,*
    - amortyzację i inne koszty rzeczowe,*
  - c) koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących remontów urządzeń w nieruchomości wspólnej oraz innych urządzeń będących mieniem spółdzielni.*
6. *Zmianie ulega paragraf 5 ust. 3 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:*

*Dla mieszkań nieopomiarowanych - zaliczka podwyższona jest o 300 % w stosunku do średniego zużycia z węzła budynku w poprzednim sezonie grzewczym.*

7. Zmianie ulega paragraf 6 ust. 1 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Koszty zużycia ciepłej wody są rozliczane w okresach półrocznych. Na pisemne wystąpienie właściciela lokalu albo osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest możliwość rozliczenia w okresie kwartalnym.*

8. Zmianie ulega paragraf 6 ust. 3 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Lokale mieszkalne bez wodomierzy indywidualnych rozliczane są do wysokości zaliczek określonych w § 12.*

9. Zmianie ulega paragraf 7 ust. 1 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Koszty zużycia zimnej wody i kanalizacji są rozliczane w okresach półrocznych. Na pisemne wystąpienie właściciela lokalu albo osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest możliwość rozliczenia w okresie kwartalnym.*

10. Zmianie ulega paragraf 7 ust. 3 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Lokale mieszkalne bez wodomierzy indywidualnych rozliczane są do wysokości zaliczek określonych w § 12.*

11. Zmianie ulega paragraf 7 ust. 5 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Użytkownik odpowiada za stan techniczny wodomierzy, oraz plomb. Okres ważności cech legalizacji wodomierzy do ciepłej i zimnej wody, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2019 roku poz. 759), wynosi 5 lat.*

12. W paragrafie 7 dodaje się ustęp 9 o następującej treści:

*W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, Spółdzielnia ma prawo do rozliczania niedoborów z mieszkańcami.*

13. W paragrafie 8 dodaje się ustęp 4 o następującej treści:

*Zakup i wymiana wodomierzy odbywa się na koszt członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osoby, która nie jest członkiem, a której przysługuje prawo do lokalu, osoby, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego.*

14. Zmianie ulega paragraf 9 ust. 5 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię do montażu lub wymiany wodomierzy z odczytem radiowym bądź braku zgody użytkownika lokalu na montaż lub*

*wymianę, mieszkanie będzie rozliczane jako mieszkanie nieopomiarowane bez prawa do korekty rozliczenia.*

15. Zmianie ulega paragraf 10 ust. 1 lit. a Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*odczytów wodomierzy z odczytem radiowym dokonuje się w okresach półrocznych. Na pisemne wystąpienie właściciela lokalu albo osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest możliwość rozliczenia w okresie kwartalnym.*

16. Zmianie ulega paragraf 10 ust. 2 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Spółdzielnia ma prawo dokonania kontroli stanów wodomierzy.*

*W sytuacji braku zgody użytkownika lokalu na dokonanie odczytu kontrolnego, mieszkanie będzie rozliczane jako mieszkanie nieopomiarowane. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię do odczytu kontrolnego stanu wodomierzy mieszkanie będzie rozliczane jako mieszkanie nieopomiarowane bez prawa do korekty.*

17. Zmianie ulega paragraf 10 ust. 5 pkt 5 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*W przypadku odmowy udostępnienia mieszkania celem dokonania sprawdzenia działania podzielników lub przepływomierza, rozliczenie za sezon grzewczy nastąpi, jak dla mieszkań nieopomiarowanych.*

18. Zmianie ulega paragraf 11 ust. 1 lit. a Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*zimnej i ciepłej wody oraz energii elektrycznej – w okresach półrocznych. Na pisemne wystąpienie właściciela lokalu albo osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest możliwość rozliczenia w okresie kwartalnym.*

19. W paragrafie 11 ust. 13 dodaje się punkt 6 o następującej treści:

*Zakup i montaż podzielników oraz zaworów termostatycznych obciąża członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, oraz osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.*

20. Zmianie ulega paragraf 11 ust. 14 pkt 3 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Lokale nieopomiarowane będą rozliczane do wysokości zaliczek.*

21. W paragrafie 11 ust. 14 Regulaminu dodaje się punkt 4 o następującej treści:

*Dla lokali nieopomiarowanych w sezonie grzewczym wprowadza się opłatę zaliczkową powiększoną o 300 % w stosunku do średniego zużycia z węzła budynku w poprzednim sezonie grzewczym.*

22. Zmianie ulega paragraf 11 ust. 19 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*W przypadku samowolnego demontażu-usunięcia grzejnika, zaliczka za c.o. w pomieszczeniu naliczana będzie wg. średniego zużycia energii cieplnej w węźle, proporcjonalnie do powierzchni pomieszczenia,*

powiększona o 300%. Rozliczenie za sezon grzewczy za c.o. w w/w pomieszczeniu następować będzie na tych samych zasadach.

23. Zmianie ulega paragraf 11 ust. 20 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*W przypadku niezastosowania się do warunków wydanych przez Spółdzielnię (samowola), przy demontażu lub wymianie grzejnika, rozliczenie za cały lokal zostanie skorygowane jak dla mieszkań nieopomiarowanych tj. zaliczka powiększona od początku sezonu grzewczego wg średniego zużycia z węzła (z poprzedniego okresu rozliczeniowego), powiększonego o 300%.*

24. Zmianie ulega paragraf 12 ust. 2 pkt 3 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Zaliczka dla mieszkań nieopomiarowanych na poczet ciepłej wody wynosi: 14 m<sup>3</sup> na miesiąc/mieszkanie.*

25. Zmianie ulega paragraf 12 ust. 3 pkt 3 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Zaliczka dla mieszkań nieopomiarowanych na poczet zimnej wody – surowiec i kanalizacja wynosi: 30m<sup>3</sup> na miesiąc/mieszkanie.*

26. Zmianie ulega paragraf 15 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

1. *Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:*

- a) *koszty energii elektrycznej,*
- b) *koszty ubezpieczenia,*
- c) *odpis na konserwacje dźwigów, proporcjonalny do ilości dźwigów w budynku,*
- d) *koszty pomiarów i odbiorów dozoru technicznego,*
- e) *inne koszty.*

2. *Koszty energii elektrycznej ustalane są na podstawie wskazań podliczników.*

3. *Wysokość odpisu na konserwacje dźwigów ustala się na dany rok w planie gospodarczym, biorąc pod uwagę przewidywane koszty konserwacji i napraw dźwigów.*

4. *Suma powyższych kosztów w danym roku oraz ilość mieszkańców lokali obsługiwanych przez dźwig stanowi podstawę ustalenia miesięcznej stawki za użytkowanie dźwigów dla 1 osoby. Pełną opłatę za użytkowanie dźwigów ponoszą osoby zajmujące lokale znajdujące się na drugim piętrze i wyżej. Mieszkańcy pierwszego piętra ponoszą opłatę w wysokości 50% obowiązującej stawki. Osoby zamieszkałe na parterze nie ponoszą opłat za użytkowanie dźwigów.*

5. *W budynkach w których windy dojeżdżają do poziomu gruntu pełną opłatę za użytkowanie dźwigów ponoszą osoby zajmujące lokale znajdujące się na pierwszym piętrze i powyżej. Mieszkańcy parteru ponoszą opłatę w wysokości 50% obowiązującej stawki.*

27. Zmianie ulega paragraf 16 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

1. *Na koszty wywozu nieczystości składają się ponoszone przez Spółdzielnię koszty opłat pobieranych przez Gminę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Wysokość opłat uchwała Rada Miasta Sopotu.*
  2. *Podstawą do określenia kosztów wywozu nieczystości jest uchwała Rady Miasta Sopotu. Zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Sopotu, koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się według tzw. metody „wodnej” (iloczyn ilości zużytej wody i stawki opłaty).*
  3. *Opłata odnosząca się do kosztów wywozu nieczystości naliczana jest przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Sopotu, z zastrzeżeniem ust. 8.*
  4. *Korekta naliczenia przez Spółdzielnię opłat za dany rok następuje w pierwszym kwartale roku kalendarzowego po rozliczeniu zużycia wody.*
  5. *Koszty wywozu nieczystości obciążają lokale mieszkalne.*
  6. *Osoby remontujące mieszkania zobowiązane są każdorazowo do zaopatrzenia się w worek na odpady budowlane i wywieżenia go we własnym zakresie, na własny koszt. Lokalizacja ustawienia kontenera lub worka musi być uzgodniona z Działem Technicznym Spółdzielni. Szczegółowe obowiązki mieszkańców w tym zakresie zostały określone w Regulaminie używania lokali i porządku domowego Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.*
  7. *W przypadku stwierdzenia wyrzucania odpadów budowlanych do pojemników na odpady segregowane lub bytowe lokator mieszkania, w którym wykonywany jest remont, zostanie obciążony kosztem wywozu oraz wszelkimi innymi wynikającymi z tego tytułu kosztami i opłatami.*
  8. *W przypadku określenia przez Prezydenta Miasta Sopotu lub Dyrektora Zarządu Dróg i Zieleni w Sopocie, w drodze decyzji, wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z zastosowaniem stawki opłaty podwyższonej (z uwagi na niedopełnienie obowiązku selektywnego zbierania odpadów komunalnych), należności za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zakresie obejmującym wskazane podwyższenie opłaty (tj. tzw. „kary za niesegregowanie odpadów komunalnych”) zostaną naliczone przez Spółdzielnię w stosunku do ilości lokali w równej wysokości, tj. przy zastosowaniu metody równego rozdziału na lokale. W takiej sytuacji Spółdzielnia naliczy również koszty związane z odsetkami, jakie musi ponieść w związku z otrzymaniem ww. decyzji, oraz dodatkowe koszty wynikające z otrzymania ww. decyzji zgodnie z kalkulacją zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą – w podziale na lokale w równej wysokości (tj. przy zastosowaniu metody równego rozdziału na lokale).*
28. *Zmianie ulega paragraf 17 ust. 4 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:*

*W odniesieniu do lokali użytkowych, garaży i garażoparkingów rozliczenie energii elektrycznej następuje według wskazań licznika oraz ceny 1 kWh energii elektrycznej wynikającej z obowiązujących przepisów w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni.*

29. Zmianie ulega paragraf 18 ust. 1 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Koszty opłaty z tytułu podatku od nieruchomości tj. podatek od powierzchni budynków i gruntów w wysokości określonej przez Radę Miasta Sopotu, odnoszone są do poszczególnych rodzajów zasobów, tj. lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych według miejsc ich powstawania. Są one ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy (m<sup>2</sup>) powierzchni użytkowej lokali, garaży, miejsc postojowych.*

30. Zmianie ulega paragraf 19 ust. 2 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do udziału w danej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy (m<sup>2</sup>) powierzchni użytkowej lokali.*

31. Zmianie ulega paragraf 20 ust. 2 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Koszty ubezpieczenia odnoszone są proporcjonalnie do poszczególnych nieruchomości oraz kosztów ogólnego zarządzania. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy (m<sup>2</sup>) powierzchni użytkowej lokali.*

32. Zmianie ulega tytuł Działu 13 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

*Konserwacja domofonów i monitoringu.*

33. Zmianie ulega paragraf 22 Regulaminu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

1. *Koszty utrzymania domofonów i monitoringu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.*

2. *Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów i monitoringu na poszczególne lokale, podłączone do tej instalacji, dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych w nich osób.*

## § 2

Pozostała treść Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki lokalami NSM pozostaje bez zmian.

## § 3

Rada Nadzorcza postanawia przyjąć tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki lokalami NSM, uwzględniający zmiany, o których mowa w § 1 pkt. 1 – 5, 7, 9, 11, 13 – 19, 26 - 33 Uchwały. Tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki lokalami NSM stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem § 5.

§ 5

Zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki lokalami NSM, o których mowa w § 1 pkt. 1 – 5, 7, 9, 11, 13 – 19, 26 - 33 Uchwały, wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

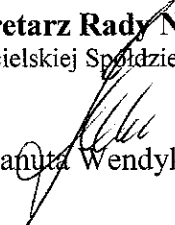
Zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki lokalami NSM, o których mowa w § 1 pkt. 8, 10, 12, 24 - 25 Uchwały, wchodzi w życie z dniem 01.01.2024r.

Zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki lokalami NSM, o których mowa w § 1 pkt. 6, 20 - 23 Uchwały, wchodzi w życie od sezonu grzewczego 2024/2025.

Wynik głosowania:

Za uchwałą	-	11 osób
Przeciw uchwale	-	0 osób
Wstrzymało się od głosu	-	0 osób

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

  
Danuta Wendykowska

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**  
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Anna Lukasiak

