Regulamin
rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk"

TEKST UJEDNOLICONY

PODSTAWA PRAWNA

Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).
Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. 2005 nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).
Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk" w Gdyni.

I. Postanowienia ogólne.

1.1 Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i innych pomieszczeń będących w zasobach Spółdzielni i odrębnej własności lokali oraz terenów.

1.2 Przedmiotem regulaminu jest ustalenie szczegółowych zasad podziału kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i odrębnej własności lokali, przypadających na poszczególne lokale i wysokości pobieranych opłat.

1.3 Regulamin obejmuje użytkowników:
a) członków spółdzielni:
   - posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
   - posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   - będących właścicielami lub współwłaścicielami;
b) nie będących członkami spółdzielni właścicieli lub współwłaścicieli lokali;
c) nie będących członkami posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
d) najemców lokali, terenów;
e) zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

1.4 Definicje pojęć używanych w niniejszym Regulaminie:

1) **Odrębna nieruchomość** – to grunt niezabudowany lub zabudowany budynkami trwale z gruntem związanymi, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej lub projektowany do wydzielenia się w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą upoważnionego organu Spółdzielni;

2) **Nieruchomość wspólna** – to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli, w tym m.in.:
a) działki gruntu,
b) elementy zagospodarowania terenu (m.in. dojścia, dojazdy, chodniki, śmietniki, mała architektura itp.
c) części składowe budynku m.in. dachy, konstrukcja budynku, elewacje i balkony, ściany wewnętrzne budynku, ślusarka okienna i drzwiowa w ciągach komunikacyjnych,

pomieszczenia techniczne, anteny zbiorcze, instalacje: elektryczne, odgromowa, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, centralnego ogrzewania itp. urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
d) dźwigi, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze.

3) **Powierzchnia użytkowa lokalu**

a) Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania oraz pomieszczeń przynależnych (tj. piwnice, schowki itp.).
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów.

b) Powierzchnią lokalu użytkowego - to powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, spiżarnie, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, szyby dźwigowe itp. z wyjątkiem: strychów, antresol, balkonów, loggii.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

c) Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

d) Do powierzchni lokali wielopoziomowych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

e) Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.

4) **Powierzchnia ogrzewana**

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. zgodnie z projektem technicznym.
Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, loggie włączone do mieszkań, itp.) i ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń – traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: piwnic (pomieszczeń przynależnych), balkonów, loggii, klatek schodowych, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki itp.

5) **Jednostki rozliczeniowe**:
- metr kwadratowy (m^2) powierzchni użytkowej lokalu;
- odrębna nieruchomość;
- udział w nieruchomości wspólnej;
- lokal;
- osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym;
- gniazdo/punkt;

- wskazania urządzeń pomiarowych;
- w poszczególnych przypadkach określonych niniejszym regulaminem do rozliczania kosztów na obiekty, lokale, osoby - mogą być stosowane inne jednostki i normy określone przez Zarząd lub w odrębnych przepisach.

6) **Do czasu sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomościami**, decyzję o rozliczaniu kosztów na poszczególne lokale przy zastosowaniu określonej jednostki rozliczeniowej podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, na wniosek Zarządu Spółdzielni.

7) **Udział właściciela lokalu** wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

8) **Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej** odpowiada stosunkowi powierzchni tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi (art. 3 ust.3.ustawy o własności lokali).
Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu, o jakiej mowa w art. 42 usm.

9) **Pomieszczenie przynależne** - to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnica, komórka, itp. będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej nieruchomości;

10) **Mienie Spółdzielni** to własność Spółdzielni i inne prawa majątkowe. 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:

a) **mienie ogólne** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo- kulturalnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,

b) **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** – to nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjne i zieleni, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca postojowe, place zabaw, boisko, infrastruktura techniczna, będące własnością Spółdzielni, służące użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia.
Załączniki nr 1 i nr 2.

11) **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi** Spółdzielni obejmuje: przychody i koszty gospodarki całego zasobu lokalowego Spółdzielni, koszty utrzymania terenów należących do zasobów Spółdzielni, przychody i koszty z tytułu windykacji należności za lokale (koszty sądowe, egzekucyjne itp.), odsetki od nieterminowych wpłat należności za lokale

i odsetki z tytułu nieterminowych zapłat dostawcom usług świadczonych na rzecz zasobu lokalowego, odpisy aktualizacyjne na należności za lokale (tworzenie i rozwiązywanie), przychody i koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz inne przychody i koszty określone stosowną uchwałą Rady Nadzorczej.
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wszystkie ponoszone przez Spółdzielnię wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości, w tym w szczególności:

a) koszty dostawy energii cieplnej,
b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
c) koszty wywozu nieczystości,
d) koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów,
e) koszty utrzymania domofonów,
f) koszty konserwacji budynków, budowli, urządzeń i instalacji,
g) koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
h) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
i) odpisy na fundusz remontowy,
j) pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami.

12) **Pożytki i inne przychody z nieruchomości** – przychody z nieruchomości m.in. z tytułu najmu i dzierżawy oraz reklamy itp., ewidencjonowane według miejsc powstania.

a) Przychody- rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń;

b) Pożytki 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 części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.

c) Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, na prowadzenie działalności inwestycyjnej, społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz inne cele statutowe.

d) Najemcom lokali, terenów, pomieszczeń, miejsc postojowych itp. użytkujących na innych zasadach niż spółdzielcze prawo lub odrębna własność oraz osobom zajmującym lokale, tereny Spółdzielni bez tytułu prawnego, nie przysługują prawa do pożytków.

13) **Podatek od nieruchomości** jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiciu na:
   a) podatek od lokali mieszkalnych, gruntu i budowli wchodzących w skład nieruchomości,
   b) podatek od lokali użytkowych, garaży,
   c) podatek od mienia Spółdzielni.
   Podatek obciążający poszczególne lokale rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danego lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż) i wynikającą z niego wysokością obciążeń z tego tytułu.
   Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

14) **Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu** ponoszona przez Spółdzielnię rozliczana jest w rozbiciu na:
   a) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu związaną z lokalami użytkowymi, garażami

wchodzącymi w skład nieruchomości - rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
b) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu od mienia Spółdzielni.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której położone są ich lokale, rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z gminą.

15) **Koszty ubezpieczenia** ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk wraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tegoż mienia oraz rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali

16) **Osoby zamieszkałe** – to osoby przebywające w lokalu na podstawie meldunku lub oświadczenia właściciela lokalu lud głównego lokatora o ilości osób zamieszkałych.

1.5. **Ogólne zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat.**

1.5.1 Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami spółdzielni i ustalanie opłat przeprowadza się następująco:

- zimna woda i energia cieplna do podgrzania wody – dwa razy w roku, tj. na 31 maja i 30 listopada,
- energia elektryczna i gaz – jeden raz w roku, na 30 listopada,
- koszty ogrzewania – za okres grzewczy na koniec sezonu.

Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zgodnie z przepisami art.6 ust.1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z poźn. zm.), zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.

1.5.2 Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-ekonomiczny Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
W przypadku, gdy po uchwaleniu planu finansowo-ekonomicznego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.

1.5.3 Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat publiczno-prawnych, za media i wywóz nieczystości stałych oraz innych niezależnych od Spółdzielni.

1.5.4 W uzasadnionych jednostkowych przypadkach Zarząd może dokonać indywidualnego rozliczenia kosztów na dany obiekt/lokal/użytkownika.

1.5.5 Zarząd obciąża dany budynek (nieruchomość) kosztami usuwania dewastacji i uszkodzeń w przypadku braku możliwości ustalenia sprawcy. Koszty ponoszą wszyscy użytkownicy lokali wymienieni w pkt.1.3. niniejszego regulaminu.

Dewastacje i uszkodzenia w budynku (nieruchomości) obejmują wybite szyby, uszkodzenia stolarki, graffiti wewnątrz budynków oraz dźwigów, uszkodzenia domofonów i dźwigów. W przypadku niskiej szkodliwości lub uszkodzenia Zarząd może odstąpić od obciążenia danego budynku (nieruchomości).

1.5.6. Koszty zarządzania (ogólnego i administracyjnego) rozlicza się na poszczególne rodzaje działalności w okresach miesięcznych wskaźnikiem struktury przychodów tj. wskaźnikiem przychodów z poszczególnych rodzajów działalności operacyjnej do przychodów ogółem działalności operacyjnej.

II. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalania opłat.

2.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

2.1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną ponoszone są na:

a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: piwnice, pomieszczenia gospodarcze, garaże, klatki schodowe, dźwigi i pozostałe;

b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych;

c) urządzenia uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki, w szczególności:
- urządzenia sieci wodociągowej, gazowej, ciepłowniczej itp.,
- drogi osiedlowe, miejsca postojowe, ulice, chodniki, tereny zielone, place zabaw,
- inne budowle niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania budynków mieszkalnych.

2.1.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- 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,
- koszty odpisu na fundusz remontowy,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

2.1.3 Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.1.4 Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie odrębnych ewidencji rozliczanych kluczami rozliczeniowymi, przy czym zużyte materiały bezpośrednie, obciążają nieruchomości wg faktycznego zużycia.

2.1.5 Rozróżnia się koszty:
- niezależne od Spółdzielni (w tym koszty dostawy wody, energii cieplnej, elektrycznej, wywozu nieczystości, gazu, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu itp.),
- zależne od Spółdzielni.

2.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

2.2.1 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.
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.

Na koszty eksploatacji i utrzymania części nieruchomości wspólnej składają się w szczególności:

1. koszty zarządzania (administrowania) i ogólne tj. w szczególności utrzymania komórek funkcjonalnych Zarządu Spółdzielni, pracowników administracji osiedlowych, organów samorządowych itp. w tym wynagrodzenia z narzutami, materiały biurowe, telefony, zakupy, usługi informatyczne, prawne, konserwacje i naprawy sprzętu, usługi bankowe, pocztowe, ksero, amortyzacja, szkolenia, koszty BHP, ogłoszenia prasowe, badanie bilansu, lustracja, opinie, książeczki opłat i pozostałe,
2. utrzymanie czystości, porządku i należytego stanu sanitarnego w budynkach (w tym w pomieszczeniach ogólnego użytku) oraz na terenach przyległych, deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja, fundusz płac z narzutami sprzątaczy posesji, środki czystości, narzędzia,
3. utrzymanie i konserwacja zieleni, placów zabaw, usługi transportowe, inne,
4. konserwacja i naprawy urządzeń technicznych części wspólnej m.in. konserwacje własne (fundusz wynagrodzeń konserwatorów, materiały, BHP, szkolenia itp.) oraz konserwacje zewnętrzne w szczególności: instalacji gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, oddymiania, dachów, innych (usuwanie skutków awarii, przeglądy obligatoryjne, naprawa i konserwacja sprzętu, pozostałe),
5. przeglądy przewodów wentylacyjnych, spalinowych, instalacji oddymiania, gazowych, elektrycznych, odgromowych, usług kominiarskich,
6. dostawy energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenie ścieków w części wspólnej (cele gospodarcze),
7. koszty wywozu odpadów wielkogabarytowych, gruzu, nieczystości itp.
8. koszty materiałów,
9. pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości oraz koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
10. energia elektryczna na potrzeby ogólne budynku,
11. ubezpieczenie majątku,
12. podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
13. odpis na fundusz remontowy,
14. koszty eksploatacji, utrzymania oraz odpis na fundusz remontowy dźwigów.

2.2.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:

1) **w sytuacji stosowania ustawy o własności lokali tj. powstania wspólnoty:**

a) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej;
b) wyodrębnione w sposób określony w punkcie jak wyżej, koszty dotyczące lokali stanowiących odrębną własność rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali;

2) **w sytuacji stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych** w danej nieruchomości – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

3) **koszty energii elektrycznej** na potrzeby nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób w lokalach mieszkalnych,

4) rozliczanie kosztów dźwigów określono odrębnie w punkcie 3.8.7.

2.3 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania.

2.3.1 Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym:
- utrzymanie czystości i konserwacja zieleni,
- remonty, drobne naprawy i konserwacje oraz przeglądy techniczne,
- energia elektryczna (oświetlenie),
2) podatek od nieruchomości dotyczący działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych nieruchomości budynkowych, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania Spółdzielni,

3) koszty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów - jak wyżej,

4) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie do wspólnego korzystania.

2.3.2 Podziału kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (z wyłączeniem kosztów remontów mienia Spółdzielni) na poszczególne rodzaje działalności dokonuje się w okresach miesięcznych wskaźnikiem struktury przychodów i rozlicza na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni z wyłączeniem lokali własnych (służących działalności administracyjnej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni).
Koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni z wyłączeniem lokali własnych (służących działalności administracyjnej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni).

2.3.3 Opłata za mienie Spółdzielni nie obejmuje odpisów/opłat na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
Na pokrycie kosztów remontów mienia Spółdzielni ustala opłatę/odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni w lokalach mieszkalnych, garażach i w lokalach użytkowych własnościowych oraz stanowiących odrębną własność na podstawie planowanych potrzeb w zakresie remontów Wysokość opłat i odpisów zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.4 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni (art. 40 usm).

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni to:

- podatek od nieruchomości,
- wieczyste użytkowanie gruntów,
- usługi porządkowe i utrzymanie zieleni,
- konserwacja, naprawy, remonty chodników, ulic, małej architektury,
- oświetlenie terenu i zasilanie urządzeń technicznych,
- utrzymanie obiektów administracji,
- konserwacje, naprawy i remonty infrastruktury technicznej,
- amortyzacja,
- ubezpieczenie mienia Spółdzielni,
- wynagrodzenia pracowników związane z utrzymaniem obiektów,
- pozostałe.

2.5 Odpis na fundusz remontowy zasobów Spółdzielni oraz koszty remontów lokali użytkowych.

2.5.1 Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.5.2 Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.5.3 Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z:

- odpisu na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych i garaży oraz lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych i stanowiących odrębną własność w zł/m² pow. użytkowej na podstawie kosztów planowanych remontów w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej;
- odpisu na fundusz remontowy mienia Spółdzielni w zł/m² pow. użytkowej na podstawie planowanych remontów w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej;
- odpisu na fundusz remontowy dźwigów w zł/osobę w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.

2.5.4 Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zawarto w odrębnym regulaminie.

2.5.5 Remonty lokali użytkowych w najmie obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji i utrzymania tych lokali.

2.5.6 Remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni po rozliczeniu w sposób ustalony w pkt. 2.3.2 obciążają:

a) fundusz remontowy mienia Spółdzielni lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych oraz stanowiących odrębną własność,
b) bezpośrednio koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych w najmie.

2.6 Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (dotyczy członków Spółdzielni art. 4 ust.5 usm).

2.6.1 Zgodnie z art. 4 ust. 5 usm członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

2.6.2 W ewidencji księgowej należy odrębnie ewidencjonować przychody inne, niż opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, gdyż podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz VAT i wchodzą w skład wyniku finansowego Spółdzielni.

2.6.3 Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:
- koszty wynagrodzeń, narzutów na wynagrodzenia pracowników i zleceniobiorców zatrudnionych przy tej działalności,
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest działalność,
- koszty bhp, szkoleń, itp.
- koszty zakupu i amortyzacji sprzętu stanowiących wyposażenie klubu,
- koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez,
- pozostałe.

2.6.4 Podziału kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na członkowskie lokale mieszkalne i użytkowe dokonuje się wskaźnikiem struktury przychodów w okresach miesięcznych.

2.6.5 Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej stanowią składnik kalkulacyjny kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

2.7 Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali.

2.7.1 Rozliczenie kosztów dostawy mediów poszczególnych lokali.

Koszty dostawy mediów poszczególnych lokali stanowią w szczególności:
- dostawa wody i odprowadzenie ścieków - szczegółowe zasady rozliczania w punkcie 2.8,
- wywóz nieczystości,
- gaz na potrzeby lokali,
- utrzymanie domofonów,
- energia elektryczna w lokalu,
- dostawa energii cieplnej dla celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,

ustalane są według bieżących kosztów obciążających dany lokal i obciążają użytkownika w wysokości kosztów przypadających na lokal.

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, gazu na potrzeby lokali, energii elektrycznej i cieplnej stanowi łączny koszt wykazany na fakturze zgodny z odczytem z licznika zainstalowanego w nieruchomości (budynku) oraz obowiązującą ceną.
Koszty wywozu śmieci, domofonów ustalane wg faktur dotyczących danego budynku.

2.7.2 Użytkownik ponosi opłatę za świadczenia, z których ma prawo i możliwość korzystania.

2.7.3 Przy ustalaniu opłat w składnikach liczonych od osób w mieszkaniach niezamieszkałych (liczba osób zero) przyjmuje się naliczenia jak dla jednej osoby, np.: moc zamówiona (opłata stała c.w.), fundusz remontowy dźwigu, eksploatacja dźwigu, gaz, energia elektryczna, zimna i ciepła woda (lokale nieopomiarowane).

2.7.4 Zmiany cen gazu, wody, energii elektrycznej i cieplnej, wywozu nieczystości uwzględnione są w opłacie z dniem wprowadzenia zmiany cen lub w najbliższym rozliczeniu kosztów i opłat.

2.7.5 Spółdzielnia ustala zaliczki (przedpłaty) indywidualnie dla poszczególnych

użytkowników w oparciu o koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

2.7.6 **Koszty zużycia gazu** rozlicza się odpowiednio do liczby zamieszkałych osób w nieruchomościach mieszkaniowych posiadających gazomierze zbiorcze.
Na pokrycie kosztów zużycia gazu ustala się miesięczne opłaty zaliczkowe w zł/osobę.
Ostateczne rozliczenie wnoszonych przez mieszkańców opłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów zużycia gazu dokonuje się oddzielnie dla każdego budynku.

2.7.7 **Utrzymanie domofonów** - tj. koszty eksploatacji, konserwacji, drobnych napraw oraz usuwania skutków dewastacji, obciążają lokale wyposażone w te instalację.
Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów rozliczane są w przeliczeniu na ilość mieszkań wyposażonych w domofon. Ostateczne rozliczenie dla każdego budynku następuje po zakończeniu roku kalendarzowego. Wymiana instalacji wraz z osprzętem odbywa się wyłącznie na koszt użytkowników instalacji domofonowej.

2.7.8

1. Koszty wywozu nieczystości stałych w budynkach mieszkalnych obejmują wydatki na rzecz Gminy Gdynia związane z opłatami za wywóz odpadów komunalnych oraz pozostałe koszty związane z wywozem nieczystości stałych m.in. amortyzacja pojemników, mycie i dezynfekcja, ubezpieczenie oraz naprawa zniszczonych pojemników.
   Na pokrycie pozostałych kosztów związanych z wywozem nieczystości stałych może być ustalona odrębna opłata.
2. Rozliczenie kosztów wywozu odpadów komunalnych wnoszonych do Urzędu Miasta na poszczególne lokale zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdyni w tym zakresie.
   Pozostałe koszty związane z wywozem nieczystości mogą być rozliczone na poszczególne lokale w sposób jednolity.
3. Koszty wywozu nieczystości w lokalach użytkowych wolnostojących (w tym w garażach) ustalane są na podstawie zawartych umów z dostawcami.

2.8 Rozliczenie kosztów i ustalanie opłat za wodę, odprowadzenie ścieków.

2.8.1 Za lokale opomiarowane uważa się:

a) w budynkach, w których lokale wyposażone są w sprawnie działające wodomierze wody zimnej i ciepłej z odczytem wzrokowym, posiadające aktualną legalizację,

b) w budynkach, w których lokale wyposażone są w sprawnie działające wodomierze wody zimnej i ciepłej z odczytem radiowym, posiadające aktualną legalizację.

2.8.2 Zamontowane wodomierze z odczytem wzrokowym stanowią własność użytkownika lokalu. Użytkownik jest zobowiązany przekazywać do Administracji Osiedla informacje w formie pisemnej o wskazaniach wodomierzy na 31 maja i 30 listopada, najpóźniej do 7 czerwca oraz do 7 grudnia każdego roku.
W lokalach wyposażonych w wodomierze z odczytem radiowym, użytkownik nie ma obowiązku przekazywania odczytów.
Zamontowane wodomierze z odczytem radiowym stanowią własność Spółdzielni.

2.8.3 Lokale opomiarowane obciążane są kosztami obliczonymi jako iloczyn wskazanego zużycia wody oraz aktualnej ceny wody wraz z odprowadzeniem ścieków.
Zużycie wody w lokalu jest sumą zużycia wykazanego przez wszystkie wodomierze zamontowane w instalacjach wody zimnej i ciepłej z uwzględnieniem ustaleń wynikających z punktu 2.8.8.

2.8.4 Za lokale nieopomiarowane uznaje się lokale, w których:

- nie zamontowano wodomierzy,
- minął okres ważności legalizacji i nie dopełniono obowiązku ponownej legalizacji,
- stwierdzono naruszenie plomb lub inne uszkodzenie wodomierza uniemożliwiające prawidłowy pomiar zużycia wody,
- nie przekazano przez dwa okresy rozliczeniowe danych o zużyciu wody,
- uniemożliwiono dokonania odczytu kontrolnego,
- uniemożliwiono poprzez odmowę lub nieudostępnienie lokalu, montaż wodomierzy radiowych, bez względu na okres ważności cechy legalizacyjnej posiadanego wodomierza z odczytem wzrokowym.

2.8.5. Koszty zużycia wody w budynku lub hydroforni zasilającej budynki w wodę pomniejszone o kwoty wynikające ze wskazań wodomierzy w lokalach opomiarowanych, obciążają lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do liczby osób użytkujących lokal, jako zaliczka.

Zaliczka maksymalnie wynosi:

- woda zimna i surowiec - 21 m³/osobę/miesięcznie
- energia do podgrzania wody - 7 m³ wody/osobę/miesięcznie

Zaliczka obowiązuje również dla lokali o naliczeniu opłat na „0" osób jak za 1 osobę.

2.8.6 Mieszkania nabyte w okresie rozliczeniowym o naliczeniu opłat na „zero" osób nieopomiarowane lub opomiarowane z brakiem legalizacji wodomierzy:

- rozlicza się jak opomiarowane przez cały okres – pod warunkiem pisemnego zgłoszenia chęci bądź faktu montażu lub legalizacji wodomierzy w ciągu miesiąca od daty nabycia,
- jeżeli nie zostanie spełniony powyższy warunek to stosuje się miesięczną zaliczkę c.w. 7m³ oraz z.w. 21m³ w naliczeniach za jedną osobę - zgodnie z punktem 2.8.5.

2.8.7 Koszt wykazanego zużycia w punktach poboru wody w pralni oraz innych pomieszczeniach ogólnego użytku, obciąża osoby bezpośrednio korzystające.
Rejestr zużycia prowadzi przedstawiciel Komitetu Domowego, a w przypadku braku Komitetu Domowego, upoważniona przez administrację osoba.

2.8.8 Łączny koszt obciążający budynek lub hydroforni zasilającą budynki w wodę, po pomniejszeniu o zużycie rozliczone, stanowi koszty nierozliczone w danym okresie. Koszt ten rozlicza się jednolicie na ilość lokali w budynku.

2.8.9 Zasady rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków dla lokali nieopomiarowanych, opomiarowanych nieodczytanych lub z uszkodzonymi urządzeniami:

a) których wskazanie nie może być przyjęte do rozliczenia z winy użytkownika lokalu – ryczałt 21m³ na osobę miesięcznie,

b) których wskazania nie mogą być przyjęte do rozliczenia bez winy użytkownika lokalu – średnie zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego, w którym poprawnie działały urządzenia pomiarowe.

2.8.10 Ustalenia końcowe.
Użytkownik lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego zgłaszania do Spółdzielni informacji o:

- uszkodzeniu wodomierzy,
- stwierdzeniu nieprawidłowego działania wodomierza,

- naruszeniu plomb wodomierza,
- dokonaniu legalizacji wodomierza w wymaganym terminie,
- zbyciu lokalu – dokonuje się rozliczenia na dzień przekazania lokalu, na podstawie odczytu liczników lub przy braku odczytów proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu, przyjmując cenę za energię cieplną do podgrzania wody z wnoszonych opłat,
- uszkodzeniu modułu lub plomby modułu radiowego.

2.9 Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat energii cieplnej do podgrzania wody w lokalach.

2.9.1 Koszty energii do c.w. obejmują część stałą i zmienną:

a) na koszty stałe (niezależne od zużycia) składają się: koszty stałe zakupu (opłaty stałe za moc zamówioną na potrzeby c.w. i usługi przesyłowe), ustalane według liczby osób i nie podlegają rozliczeniu,

b) pozostałe koszty zmienne rozlicza się proporcjonalnie do wskazań mieszkaniowych wodomierzy ciepłej wody lub ryczałtu.

2.9.2 Zasady rozliczania przy zmianie lokatorów:

a) koszty stałe dzieli się proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania,

b) koszty indywidualne ciepłej wody zgodnie z odczytem pośrednim.

2.9.3 Zasady zamiennego rozliczania kosztów dla lokali nieopomiarowanych, opomiarowanych nieodczytanych lub z uszkodzonymi urządzeniami :

a) których wskazanie nie może być przyjęte do rozliczenia z winy użytkownika lokalu – ryczałt 7 m^3 na osobę/miesięcznie,

b) których wskazania nie mogą być przyjęte do rozliczenia bez winy użytkownika lokalu – średnie zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego, w którym poprawnie działały urządzenia pomiarowe.

2.9.4 Decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Spółdzielnia w oparciu o protokół sporządzony w lokalu i podpisany przez użytkownika i przedstawiciela Spółdzielni.

2.9.5 Na pokrycie kosztów energii cieplnej do podgrzania wody użytkownicy wnoszą miesięczne zaliczki w opłatach za lokal.

2.10 Zasady rozliczania kosztów zmiennych energii cieplnej dla celów ogrzewania (c.o.) lokali mieszkalnych i użytkowych.

2.10.1 Niniejsze zasady dotyczą opłat zmiennych za ciepło na potrzeby ogrzewania lokali
mieszkalnych i użytkowych.
Rozliczanie kosztów zmiennych c.o. dokonywane jest przez firmę rozliczeniową, zwaną dalej Firmą, zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową oraz przez Spółdzielnię w przypadku budynków, w których wszystkie lokale są nieopomiarowane.

2.10.2 Do rozliczeń c.o. przyjmuje się okres od początku sezonu grzewczego.

2.10.3 Do rozliczenia zmiennych kosztów c.o. za okres rozliczeniowy w mieszkaniach opomiarowanych przyjęto następujący podział:

- 60% koszty według wskazań podzielników – zmienne,
- 40% koszty obliczane w odniesieniu do powierzchni mieszkań – stałe.

Za zgodą większości użytkowników danego budynku Zarząd może zmienić powyższe proporcje.

2.10.4 Do rozliczenia zmiennych kosztów c.o. za dany okres rozliczeniowy lokali użytkowych, w przypadku ich opomiarowania, stosuje się zasady jak w punkcie 2.10.3 za wyjątkiem lokali użytkowych w pawilonach wolnostojących, w których dopuszcza się indywidualnie zróżnicowany podział kosztów ustalony każdorazowo uchwałą Zarządu.

2.10.5 Współczynniki redukcyjne wynikające z położenia lokalu w budynku oraz współczynniki korekcyjne wynikające z rodzaju i wielkości grzejników ujęte są w systemie rozliczeniowym stosowanym przez Firmę. Współczynniki redukcyjne ustala Zarząd.

2.11 **Ogólne zasady rozliczania zmiennych kosztów c.o.**

2.11.1 Rozliczenie zmiennych kosztów c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych wykonywane jest przez Firmę na podstawie poniesionych kosztów (z wyłączeniem opłaty stałej OPEC pobieranej przez 12 miesięcy), tj.:

- sumy zużycia energii cieplnej na cele c.o. (GJ) w poszczególnych budynkach według odczytów liczników ciepła w nich zamontowanych i według cen umownych OPEC (jednostki ciepła);
- zgodnie z poniesionymi kosztami ustalonymi na podstawie faktur np. uszkodzonych licznikach;
- zaliczek wpłaconych na cele c.o. w okresie rozliczeniowym;
- wyników odczytów podzielników kosztów c.o. w lokalach.

2.11.2 Podział kosztów zmiennych.
Koszty całkowite c.o. poniesione w budynku mieszkalnym dzielą się na dwie grupy:

- koszty stałe - stanowią 40% wartości wskazań licznika głównego (lub sumy wskazań urządzeń pomiarowych poszczególnych węzłów w budynku) i kosztów strat przesyłu. Koszty stałe rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. W skład kosztów stałych wchodzi ogrzewanie klatek schodowych, łazienek, pralni, suszarni, pomieszczeń ogólnego użytku itp. oraz straty na pionach c.o. oraz ewentualne straty przesyłu;

- koszty zmienne - 60% wartości wskazań licznika głównego (lub sumy wskazań urządzeń pomiarowych poszczególnych węzłów w budynku). Koszty zmienne rozlicza się proporcjonalnie do wskazań zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania oraz szacowań zgodnych z systemem i regulaminem rozliczeń.

2.11.3 Koszty stałe oblicza się w ten sposób, że całkowity koszt stały ogrzewania (40% kosztów ogólnych) zostaje podzielony przez zsumowaną powierzchnię użytkową lokali w celu otrzymania kosztu stałego za 1m² p.u.
Koszt stały lokalu stanowi iloczyn kosztu stałego dla 1m² i powierzchni lokalu.

2.11.4 Koszty zmienne rozliczane są w oparciu o wskazania podzielników kosztów ciepła związane z ilością zużytego ciepła w lokalu, które są ustalane w następujący sposób:

- Firma dokonuje odczytów wskazań podzielników w budynku, uzyskując pisemne potwierdzenie poszczególnych użytkowników (pisemne potwierdzenie nie dotyczy odczytów podzielników radiowych);
- dla każdego lokalu wielkość odczytu ze skali zostaje przeliczona przez współczynnik korekcyjny grzejnika uwzględniający jego wielkość, typ, moc cieplną oraz współczynnik redukcyjny uwzględniający położenie mieszkania;
- dokonane przeliczenia stanowią tzw. jednostki zużycia;
- wszystkie obliczone dla danego budynku jednostki zużycia zostają zsumowane.

2.11.5 Całkowity koszt zmienny opłaty c.o. przypadający dla budynku zostaje podzielony

przez sumę jednostek zużycia we wszystkich lokalach w budynku, a otrzymany iloraz stanowi cenę jednostkową zużycia według podzielnika kosztów ciepła.

2.11.6 Koszt zmienny dla lokalu zostaje ustalony jako iloczyn ceny jednostki zużycia i ilości jednostek zużycia danego lokalu.

2.11.7 Koszt zmienny – całkowity c.o. lokalu stanowi sumę kosztu stałego i kosztu zmiennego z wyłączeniem opłaty stałej (za 12 miesięcy).

2.11.8 Ustala się poziom minimalnego kosztu ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej lokalu liczonego z kosztów całkowitych c.o. na poziomie 60% średniego kosztu ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej lokali w danym budynku.

2.12 Rozliczenie kosztów ogrzewania z użytkownikiem lokalu.

2.12.1 Użytkownicy lokali na poczet opłaty za centralne ogrzewanie wnoszą:

- opłatę stałą, wnoszoną przez 12 miesięcy każdego roku i nie podlegającą rozliczeniu,
- przedpłatę ryczałtową w formie zaliczek w okresie sezonu grzewczego na pokrycie kosztów zmiennych podlegającą rozliczeniu.

2.12.2 Spółdzielnia ustala zaliczki (przedpłaty) na następny sezon grzewczy dla poszczególnych użytkowników lokali, stosując jednolity wskaźnik zużycia energii, przyjęty dla całego budynku i wyliczony w oparciu o koszty z poprzedniego sezonu, uwzględniając ewentualne zmiany cen energii, wprowadzone przez dostawcę ciepła.
Wysokości zaliczek (przedpłat) podawane są w wydruku czynszowym i płatne w trakcie sezony grzewczego.
Zaliczki (przedpłaty) podlegają rozliczeniu po zakończeniu sezonu grzewczego. Łączne zaliczki (przedpłaty) wniesione przez użytkownika lokalu zostaną porównane z wynikiem rozliczenia i na tej podstawie zostanie wyliczona nadpłata lub niedopłata.

2.12.3 Szczegółowe zasady rozliczania zmiennych kosztów c.o

- <u>lokale opomiarowane</u>.
  Za lokale opomiarowane uważa się lokale, w których na grzejnikach zamontowane są podzielniki kosztów c.o.
  Lokale opomiarowane rozliczane są na podstawie wskazań podzielników kosztów na grzejnikach (koszty zmienne) oraz powierzchni mieszkań w budynku (koszty stałe).
- <u>lokale nieopomiarowane</u> .
  Za nieopomiarowane uważa się lokale, w których:
  a) nie zostały zamontowane podzielniki kosztów wobec braku zgody użytkownika na montaż lub jego nieobecności w czasie montaży głównych i uzupełniających,
  b) zdemontowano podzielniki,
  c) odmówiono podpisu karty odczytu po komisyjnym sprawdzeniu,
  d) nie dokonano odczytu z uwagi na brak zgody użytkownika,
  e) nie dokonano odczytu przez minimum 2 sezony grzewcze.
- <u>lokale nieodczytane</u>
  Za lokale nieodczytane uważa się takie lokale, w których nie dokonano odczytów przez jeden sezon grzewczy.

2.12.4 Lokale nieopomiarowane są rozliczane według kosztów ogrzewania powierzchni
użytkowej lokalu w wymiarze średniego kosztu ogrzania 1m² powierzchni użytkowej w budynku w okresie rozliczeniowym, powiększonego współczynnikiem 3,0 a za lokale nieodczytane powiększone współczynnikiem 1,6.

2.12.5 W lokalach, w których nie dokonano odczytania podzielników po jednym sezonie grzewczym, istnieje możliwość ponownego rozliczenia po dokonaniu odczytu w następnym sezonie grzewczym, na zasadzie bilansu dwóch lat.

2.12.6 Uszkodzenie podzielników kosztów lub plomb:

- w przypadku zgłoszenia przez użytkownika uszkodzenia podzielnika kosztów co. w czasie trwania okresu rozliczeniowego, obejmującego sezon grzewczy i po dokonaniu jego naprawy, rozliczenie zostanie dokonane szacunkowo przez Firmę;
- w przypadku stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni lub Firmy podczas przeprowadzenia odczytów lub kontroli w trakcie sezonu grzewczego uszkodzenia lub demontażu co najmniej jednego z podzielników kosztów, lokal rozliczany będzie według kosztów ogrzewania powierzchni użytkowej lokalu w wymiarze średniego kosztu ogrzania 1m² powierzchni użytkowej w budynku w okresie rozliczeniowym, powiększonego współczynnikiem 3,0.

2.12.7 W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządu Spółdzielni przerobił instalację grzewczą, wymienił grzejniki itp. ustala się koszty jak w lokalach nieopomiarowanych ze współczynnikiem 3,0, zaś w przypadku demontażu grzejnika jedynie w pomieszczeniu kuchennym, pomieszczenie kuchenne rozliczane będzie według kosztów ogrzewania powierzchni użytkowej lokalu w wymiarze średniego kosztu ogrzania 1m² powierzchni użytkowej budynku w okresie rozliczeniowym, a pozostałe pomieszczenia rozliczone będą jak opomiarowane.

2.12.8 W przypadku, gdy użytkownik uniemożliwia dokonanie odczytów kontrolnych lub w wyniku których stwierdza się jednoznaczne próby manipulowania wynikami odczytów, koszty ogrzewania ustala się jak w lokalach nieopomiarowanych, ze współczynnikiem 3,0.

2.12.9 Decyzja o rozliczeniu lokalu w wymiarze średniego kosztu ogrzania 1m² powierzchni użytkowej w budynku w okresie rozliczeniowym, powiększonym współczynnikiem 3.0 jest podejmowana przez Spółdzielnię po konsultacji z Firmą. Podstawą takiej decyzji jest protokół sporządzony w lokalu i podpisany przez reprezentanta Firmy i upoważnionego pracownika Spółdzielni.

2.12.10 Zmiana użytkownika lokalu zostanie odnotowana i wprowadzona do bazy danych. Koszty stałe dzieli się proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania.

Koszty zmienne dzieli się zgodnie z podpisanym przez strony oświadczeniem:

- zgodnie z odczytem pośrednim,
- proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania,
- przypisuje się całe koszty jednemu z lokatorów.

2.12.11 Rozliczenie budynków, w których nie wszystkie lokale są opomiarowane:

- koszty c.o. za dany sezon dla lokali nieopomiarowanych zostaną zsumowane osobno dla każdego budynku;
- koszty c.o. za dany sezon dla lokali opomiarowanych określone zostaną jako różnica pomiędzy kosztami ogrzewania budynku, a kosztami dla lokali nieopomiarowanych. Powstała różnica będzie rozliczana według zasad dla lokali opomiarowanych.

2.12.12 Rozliczenie budynków, w których wszystkie lokale są nieopomiarowane :

- ogółem koszty c.o. za dany sezon obciążające budynek rozlicza się jednolicie na m² powierzchni użytkowej lokali określonej w pkt. 1.4.4.)

2.13 Ustalenia końcowe.

2.13.1 Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:

- zamontowania urządzeń (przygrzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania),
- dokonywania odczytów i plombowania podzielników,
- konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń,
- kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego,
- ponownego montażu podzielników kosztów po uszkodzeniu lub wymianie grzejników.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego zgłoszenia do Spółdzielni i Firmy o konieczności ponownego montażu podzielników kosztów, uszkodzenia urządzeń, stwierdzenia niewłaściwego ich działania i naruszenia plomb.

2.13.2 Użytkownik lokalu ponosi koszty:

- dodatkowych montaży podzielników kosztów ciepła,
- dodatkowych odczytów i międzyodczytów,
- wymiany lub naprawy uszkodzonych z winy lokatora podzielników kosztów lub plomb,
- interwencji przedstawiciela Firmy na skutek nieuzasadnionej reklamacji lokatora,
- rozliczenia centralnego ogrzewania ujęte w rozliczeniu indywidualnym kosztów, wystawionym przez firmę rozliczeniową.

2.13.3 W przypadku wniesienia reklamacji przez użytkownika w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, będzie rozpatrzona przez Zarząd Spółdzielni przy udziale przedstawiciela Firmy w terminie do 1 miesiąca.

2.13.4 Użytkownicy lokali użytkowych nie korzystający z c.o., a posiadający indywidualne
ogrzewanie w budynku objętym opomiarowaniem, pokrywają koszty opłaty stałej w przypadku korzystania z pomieszczeń wspólnych budynku (np. klatka schodowa, korytarze, piwnice).

2.13.5 Rozliczenia dokonywane przez Firmę podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

2.13.6 Na wniosek większości użytkowników lokali danego budynku istnieje możliwość rezygnacji z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wg podzielników i rozliczania się zgodnie z zapisem ujętym w punkcie 2.12.12 (tak jak dla budynków nieopomiarowanych).

2.14 Rozliczenie stałych kosztów zakupu energii cieplnej do celów podgrzania wody i ogrzewania.

Poniesiony przez Spółdzielnię łączny koszt dostawy energii cieplnej według faktur, rozlicza się na poszczególne obiekty zgodnie z przyjętymi do fakturowania zasadami, odrębnie na potrzeby ogrzania pomieszczeń i ciepłej wody.

2.14.1 Koszty wynikające ze stałych kosztów zakupu energii na cele podgrzania wody
(moc zamówiona na cele c.w. opłaty stałe za moc zamówioną na potrzeby c.w. i usługi przesyłowe) rozlicza się według liczby osób z zastrzeżeniem pkt. 2.7.3.

2.14.2 Koszty stałe zakupu energii na cele c.w. rozlicza się według ustalonych przez Zarząd
norm dostosowanych do branży prowadzonej w lokalu działalności (lokale użytkowe).

2.14.3 Rozliczenie stałych kosztów zakupu energii na cele c.w. w lokalach użytkowych w najmie ustala Zarząd.

2.14.4 Koszty wynikające ze stałych kosztów zakupu energii za cele c.o. (moc zamówiona opłaty stałe za moc zamówioną na potrzeby c.o. i usługi przesyłowe) rozdziela się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.

2.14.5 Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej ogrzewanej.

2.14.6 Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich kubatury.

III. Zasady ustalania opłat na pokrycie eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

3.1 **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, a także uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię - przez uiszczanie opłat.

3.2 **Osoby niebędące członkami Spółdzielni,** którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 usm.

3.3 **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, a także uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię przez uiszczanie opłat.

3.4 **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, z zastrzeżeniem z zastrzeżeniem art. 5 usm.

3.5 **Osoby zajmujące lokale mieszkalne:**

- w oparciu o umowę najmu lokalu (dotyczy pracowników i byłych pracowników Spółdzielni, osób przekwaterowanych z lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego oraz

osób, z którymi zawarto umowę najmu lokalu w oparciu o postanowienie § 9 ust.1 pkt. b regulaminu ustanawiania spółdzielczych praw do lokalu),
- po wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni,
- po ustaniu członkostwa wskutek zgonu i nieuregulowaniu w statutowo określonym terminie formalności warunkujących uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu i członkostwa,
- po ustaniu członkostwa wskutek zgonu właściciela lokalu (od daty zgonu),
- osoby wynajmujące pracownie na prowadzenie działalności w dziedzinie kultury i sztuki

ponoszą opłaty w wysokości planowanych kosztów eksploatacji przypadających na zajmowane przez nich lokale.

3.6 **Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego** płacą odszkodowanie za bezumowne korzystanie, które jest ustalane i zatwierdzane przez Zarząd. Stawka opłaty z tytułu odszkodowania, w zł/m² pow. użytkowej lokalu, przeznaczona jest na pokrycie kosztów eksploatacji, zarządzania, odpisów na fundusz remontowy itp.
Osoby te obowiązane są również do uiszczania opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych, dźwig, oraz inne świadczenia w wysokości przypadających na nich kosztów.

3.7 **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.

3.8 **Użytkownicy lokali wymienieni w ust. 3.1- 3.7** obowiązani są do uiszczania opłat przeznaczonych do pokrywania kosztów w wysokości zatwierdzonej Uchwałami Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni jak poniżej:

3.8.1 związanych z utrzymaniem lokalu, a w szczególności:
- dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- wywozu nieczystości stałych,
- gazu,
- utrzymania domofonów,
- energii elektrycznej w lokalu,
- dostawy energii cieplnej dla celów ogrzewania lokali i podgrzania wody itp.

3.8.2 związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania wspólnych nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.

3.8.3 związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

3.8.4. związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, z wyjątkiem niecżłonków Spółdzielni,

3.8.5 związanych z remontami spółdzielczych zasobów oraz mienia Spółdzielni,

3.8.6 związanych z eksploatacją i utrzymaniem garaży członkowskich:
a) ubezpieczenie garażu,
b) inne (m.in. usługi obce, materiały itp.),
c) koszty zarządzania,
d) podatek od nieruchomości,
e) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
f) odpis na fundusz remontowy,
g) energia elektryczna.

Członkowie użytkujący garaże wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą na dany rok planu finansowo – ekonomicznego Spółdzielni.
Stawka eksploatacji przeznaczona jest na pokrycie kosztów pkt. 3.8.6.a-c, natomiast na pokrycie pozostałych kosztów ustala się odrębne zaliczkowe opłaty, rozliczane do wysokości kosztów.

3.8.7 związanych z eksploatacją i utrzymaniem dźwigów w nieruchomościach
a) koszty konserwacji, napraw, dewastacji, dozoru technicznego, ubezpieczenia,
b) energii elektrycznej,
c) odpis na fundusz remontowy.

Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się na osobę w budynkach posiadających urządzenia dźwigowe. Na podstawie planu ekonomiczno-finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą i rozliczenia kosztów ustala się miesięczne stawki opłat dla lokali obsługiwanych przez dźwigi w zł/osobę. Na pokrycie wymienionych kosztów ustala się odrębne składniki opłat. W budynkach wyposażonych w dźwigi opłata z tytułu energii elektrycznej dźwigów jest ujęta w opłacie za energię elektryczną budynku w zł/osobę.
Wymienione opłaty nalicza się w 100% niezależnie od kondygnacji, na której położony jest lokal w budynku.
Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości /budynku/ wyposażonej w dźwigi i rozliczane proporcjonalnie do liczby osób.

3.9 **Członkowie Spółdzielni i nieczłonkowie użytkujący** dodatkowe komórki, piwnice i inne podobne pomieszczenia ponoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

3.10 **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. Najemcy lokali mieszkalnych pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stosownie do przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.

3.11 **Za lokale użytkowe zajmowane bez tytułu prawnego**, Zarząd Spółdzielni ustali stosowne odszkodowanie nie niższe od kosztów przypadających na lokal.
Jeżeli opłaty nie pokrywają ponoszonych kosztów – Rada Nadzorcza Spółdzielni może ustalić opłatę uzupełniającą dla członkowskich lokali mieszkalnych, użytkowych i odrębnej własności, a dla lokali nieczłonkowskich Zarząd Spółdzielni.

3.12 Zmiana opłat w składnikach liczonych od osób następuje w n/w wypadkach:
- zgonu – po przedstawieniu odpisu skróconego aktu zgonu,
- zameldowania lub wymeldowania ze stałego lub czasowego miejsca zamieszkania potwierdzonego przez Referat Ewidencji Ludności lub Meldunków Urzędu Miasta Gdyni,
- urodzenia dziecka – po przedstawieniu odpisu skróconego aktu urodzenia lub oświadczenia,
- złożenia oświadczenia o nieobecności trwającej nieprzerwanie dłużej niż 6 miesięcy zgłoszonej w Administracji Osiedla przed wyjazdem i udokumentowanej w terminie do 7 dni po powrocie,
- wynajmu mieszkania – po złożeniu oświadczenia w Administracji Osiedla o ilości zamieszkałych osób.

Zgłoszenie po okresie czasowej nieobecności nie powoduje korekty opłat.
Zmiany opłat mieszkaniowych zależnych od liczby osób zamieszkałych dokonuje się począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia (z wyłączeniem zgonu).

3.13 W przypadku stwierdzenia niezgodności naliczonych opłat z faktycznym stanem, użytkownicy lokali zostaną wezwani do Administracji Spółdzielni w celu ich wyjaśnienia, co będzie skutkować dociążeniem za okres zamieszkania.

3.14 Członków Spółdzielni obowiązują zasady regulowania opłat oraz rozliczania kosztów utrzymania lokali mieszkalnych za czas ich remontu

- za czas zajmowania mieszkania zastępczego w związku z remontem mieszkania własnego (np. usuwanie wad), członek Spółdzielni ponosi opłaty za mieszkanie o niższym wymiarze miesięcznym,
- wyższe opłaty do chwili zakończenia remontu, na bieżąco obciążają koszty eksploatacji,
- w przypadku zabezpieczenia lokalu zastępczego przez członka we własnym zakresie, Zarząd w oparciu o przedłożone umowy najmu, przyznaje ekwiwalent miesięczny na pokrycie poniesionych kosztów, a członek reguluje opłaty za mieszkanie remontowane,
- wysokość ekwiwalentu ustala Zarząd,
- w czasie remontu opłaty mieszkaniowe za lokal remontowany, naliczane są na „0" osób oraz bez zaliczek na zimną wodę, ciepłą wodę i bez opłaty zmiennej za energię cieplną oraz opłat stałych (moc zamówiona),
- koszty wynajmu mieszkania na czas remontu oraz koszty mediów dotyczące remontowanego mieszkania, obciążają koszty eksploatacji,
- opłaty mieszkaniowe za czas remontu odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania (np. po zgonie, eksmisji itp.) rozliczane są za jeden miesiąc z wkładu lokatora, a za dalsze miesiące w koszty eksploatacji.

3.15 Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- opłatami wszystkich użytkowników lokali,
- uzyskanymi pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej,
- osiągniętym wynikiem z pozostałej działalności GZM (nadwyżka przychodów) na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej, przy planowaniu opłat na następny rok (dotyczy członków Spółdzielni),
- osiągnięty wynik z własnej działalności gospodarczej (dot. członków Spółdzielni) – uchwała Walnego Zgromadzenia

3.16 Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji

3.17.1 Wysokość opłat ustala się zgodnie z zasadami zawartymi w tym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku na poszczególnych nieruchomościach.
Jeśli po uchwaleniu przez Radę Nadzorczą planu finansowo-ekonomicznego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, należy dokonać korekty planu oraz opłat za używanie lokali. Pożytki i inne przychody z części wspólnej nieruchomości pomniejszają koszty związane z jej eksploatacją i utrzymaniem.

3.17.2 **Wysokość opłat miesięcznych za lokale jest różnicowana w zależności od tytułu** prawnego do zajmowanego lokalu i członkostwa tj.:

1) **użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni** bez względu na przysługujący mu tytuł prawny do lokalu jest zobowiązany wnosić opłaty powiększone o przypadający na jego lokal udział w kosztach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
2) **użytkownik lokalu nie będący członkiem Spółdzielni**, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązany wnosić opłaty nie uwzględniające zmniejszenia o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
3) **właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni** jest zobowiązany wnosić opłaty nie uwzględniające zmniejszenia o pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
4) **najemca lokalu mieszkalnego** jest zobowiązany uiszczać określony w umowie czynsz najmu, w wysokości nie niższej niż rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na jego lokal oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
5) **najemca lokalu użytkowego, w tym garażu** jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
6) **użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego** jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby uzyskać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższej jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal oraz opłaty za świadczenia obciążające ten lokal,
7) **użytkownik zajmujący lokal mieszkalny bez tytułu prawnego**, ale uprawniony do lokalu zamiennego lub socjalnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości kosztów albo innych opłat, jakie byłby zobowiązany wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł oraz opłaty za świadczenia obciążające ten lokal.
8) Opłaty miesięczne za lokale ulegają zwiększeniu o należny podatek VAT w zależności od obowiązujących przepisów.

3.17.3 **Miesięczna stawka opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości wspólnych - sposób obliczenia:**

1) Koszty eksploatacji przypadające na nieruchomość zgodnie z planem ekonomiczno-finansowym Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2) Przeznaczenie nadwyżki przychodów z mienia Spółdzielni nad kosztami na zmniejszenie obciążenia członków Spółdzielni z tytułu eksploatacji lokali i rozliczenie na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez członków.
3) Miesięczną stawkę eksploatacji podstawowej ustala się w zł/m² p.u. lokalu. Stawkę eksploatacji podstawowej zatwierdza Rada Nadzorcza na podstawie planu ekonomiczno-finansowego.

3.17.4 Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążenia poszczególnych lokali stanowią podstawę do określenia wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali. Oddzielnie ustalane są opłaty dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych (w tym garaży).

3.18 Opłaty za zużycie wody ścieków oraz za dostawy ciepła ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen wody i ciepła oraz wielkości zużycia ciepła i wody w lokalu, w ostatnim okresie rozliczeniowym.

3.19 Dla kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi takich jak: wywóz śmieci, eksploatacja dźwigów, stawkę opłat ustala się na podstawie kosztów z ubiegłego roku uwzględniając planowane zmiany cen usług, niedobór lub nadwyżkę z roku ubiegłego.

3.20 Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen usług i dostaw (niezależnych od Spółdzielni) powodujące zmiany wysokości kosztów, dokonywana jest odpowiednia korekta zaliczkowo ustalonych opłat bez podejmowania uchwały zatwierdzającej przez Radę Nadzorczą.

IV. Zasady rozliczania energii elektrycznej garaży i oświetlenia terenu (garaży, parkingów, miejsc postojowych).

4.1 Niniejsze zasady uwzględniają opłaty za energię elektryczną na potrzeby użytkowników i oświetlenia terenu.

4.2 Rozliczeń dokonuje się na 30 listopada każdego roku.

4.3 Zużycie energii przyjmuje się według wskazań urządzeń pomiarowych.

4.4 Koszt energii oblicza się według obowiązujących stawek w danym roku pomnożoną przez ilość zużytych kilowatogodzin.

4.5 Koszt oświetlenia terenu oblicza się według wskazań urządzenia pomiarowego. W przypadku jego braku, według obliczenia średniorocznego (przyjmując moc żarówki, ilość godzin świecenia, ilość dni w roku).

4.6 Koszt energii w poszczególnych garażach oblicza się zgodnie ze wskazaniami podliczników i obowiązującej stawki.

4.6.1 Garaże w zespołach garażowych bez podliczników energii elektrycznej, rozliczane są według wskazań licznika głównego proporcjonalnie do ilości garaży.

4.6.2 Zasady rocznego rozliczenia energii elektrycznej w garażach:

1) Do rozliczenia energii elektrycznej w garażach za rok należy przyjąć średnią cenę za 1 kWh za rok z głównego licznika oraz ilość zużycia według wskazań indywidualnych podliczników w roku.
2) Różnicę wynikającą ze wskazania licznika głównego a sumą wskazań podliczników, należy rozliczyć proporcjonalnie do ilości garaży, z uwzględnieniem garaży z podlicznikami, których użytkownicy nie zgłosili ilości zużytej energii.
3) Garaże z podlicznikami, których użytkownicy nie zgłosili ilości zużytej energii, pomimo wezwania Spółdzielni, należy obciążyć wg średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz według średniej ceny za 1 kWh za rok z danego głównego licznika.
4) Oświetlenie zewnętrzne i opłatę stałą/ rozlicza się proporcjonalnie do ilości garaży.

V. Ustalenie opłat z innych tytułów niż użytkowanie lokalu.

5.1 Zarząd ustala zasady i wysokość opłat z tytułu korzystania z terenów i infrastruktury Spółdzielni.

5.2 Na wniosek członków – mieszkańców budynku Zarząd ustala zasady i wysokość wnoszenia opłat za korzystanie z pralni i innych pomieszczeń.
Wniesione opłaty pomniejszają koszty eksploatacji budynku, które obciążają poszczególne lokale.

5.3 Zarząd ustala opłaty ryczałtowe za oświetlenie w indywidualnych piwnicach oraz w innych przypadkach, gdy koszt szczegółowego ustalenia rzeczywistych kosztów użytkownika byłby niewspółmiernie wysoki do przewidywanych opłat.

VI. Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w ramach pobieranych opłat za używanie lokal

6.1. Jeżeli użytkownik nie może korzystać z pomieszczenia przynależnego z winy Spółdzielni, to opłata z tytułu eksploatacji podstawowej będzie liczona od powierzchni użytkowej skorygowanej o powierzchnię pomieszczenia przynależnego.

6.2. Za przerwę w dostawie wody i energii cieplnej zostanie udzielona bonifikata przyznana przez dostawców mediów na podstawie zawartych umów.

6.3. Za przestój dźwigu osobowego za każdy dzień zostanie udzielona bonifikata na podstawie zawartych umów.

VII. Postanowienia końcowe

Z dniem 30.04.2011 r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk" uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 73/28/2006 z późniejszymi zmianami.
Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/8/2011 z dnia 28.04.2011 r. z mocą obowiązującą od 01.05.2011r. wraz z późniejszymi zmianami.

Tekst ujednolicony uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/6/2016 z 24.04.2016 uwzględnia zmiany wprowadzone:

- Aneksem nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 150/20/2012 z dnia 25.10.2012r.
- Aneksem nr 2 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 174/22/2012 z dnia 29.11.2012r.
- Aneksem nr 3 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 57/18/2013 z dnia 26.09.2013r.
- Aneksem nr 4 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 37/10/2014 z dnia 29.05.2014r.
- Aneksem nr 5 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 62/15/2014 z dnia 28.08.2014r.
- Aneksem nr 6 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 66/17/2014 z dnia 25.09.2014r.
- Reasumpcją Uchwały Rady Nadzorczej nr 66/17/2014 z 25.09.2014r. dot. określenia terminu obowiązywania Aneksu Nr 6, uchwaloną przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 69/19/2014 z dnia 30.10.2014r.
- Aneksem nr 7 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 72/21/2014 z dnia 27.11.2014r.
- Aneksem nr 8 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 11/4/2015 z dnia 26.02.2015r.
- Aneksem nr 9 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 16/4/2016 z dnia 25.02.2016r.

St. Inspektor
ds. organizacji samorządowych
Częstawa Wiśniewska