

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 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z 21 czerwca 2001r. 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 właścicielami lub współwłaścicielami 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 wydzielania 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 zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów.

b) Powierzchnia 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 zajęta 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 (m²) 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) **Oплата 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 lub 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 późn. 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, dźwigów i ciepłomierzy.

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 bezpośrednio, 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 sprzętaczy 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) z wyjątkiem urządzeń technicznych wymienionych w punkcie 2.7.9 tj. bram, szlabanów itp.,
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 powierzchni użytkowej lokali 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 ich 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 opłat na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Na pokrycie kosztów remontów mienia Spółdzielni ustala się odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni w lokalach mieszkalnych, garażach i w lokalach użytkowych. 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.

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 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/m² w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.

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

2.5.5 Odpisy na fundusz remontowy 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,
- b) **skreślono.**

2.5.7 Remonty lokali własnych obciążają fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

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 wchodzi 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.: gaz, zimna i ciepła woda (lokalne 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.

Koszty wywozu odpadów będą zmiennym w okresie rozliczeniowym (miesięcznym) iloczynem ilości zrealizowanych wywozów z każdego miejsca gromadzenia odpadów (altany) oraz ceny jednostkowej uzależnionej od wielkości pojemników, ich ilości oraz rodzaju odpadów stałych wynikających z umowy na odbiór odpadów.

Koszty wywozu poszczególnych rodzajów odpadów oblicza się w ten sposób, że całkowity koszt wywozu zostaje podzielony przez zsumowaną powierzchnię użytkową lokali użytkowych do których przydzielono pojemniki na poszczególne rodzaje odpadów. W ten sposób otrzymujemy koszt jednostkowy danego rodzaju odpadu przypadającego na 1m² p.u.

Łączny koszt przypadający na lokal użytkowy jest sumą iloczynów powierzchni danego lokalu i kosztu dla 1m² danego rodzaju odpadu z uwzględnieniem współczynnika korygującego zależnego od minimalnych ilości odpadów określonych w aktualnym „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdyni” (obecnie Uchwała nr XV/503/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 18.12.2019). Dla lokalu użytkowego, który wytwarza odpady przekraczające ww. minimalne ilości jego użytkownik (najemca) zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów przewyższających to minimum lub do zawarcia odrębnej umowy na odbiór wszystkich swoich odpadów i urządzenia miejsca gromadzenia tych odpadów wg wytycznych Spółdzielni.

Wymiar zaliczek pobieranych na poczet kosztów wywozu nieczystości stałych będzie naliczany przez dział GL jako wg ww. zasad na podstawie harmonogramów wywozu odpadów przedłożonych przez firmę obsługującą.

Poszczególne Administracje przedkładają za pośrednictwem działu TTE miesięczne zestawienie zrealizowanej ilości wywozów nieczystości stałych z uwzględnieniem podziału na rodzaj odpadów oraz ilość i wielkość pojemników. Po zweryfikowaniu z fakturami od firmy obsługującej, dział TTE przekazuje zestawienie do działu GL,

który dokonuje rozliczeń zaliczek najemców z faktycznymi kosztami w okresach trzech miesięcy (sześciu ostatnich miesięcy).

2.7.9 Konserwacje i naprawy bram, szlabanów - koszty konserwacji, drobnych napraw i usuwania skutków dewastacji ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w bramy i szlabany, a rozliczane są w przeliczeniu na ilość lokali położonych w nieruchomości.

Opłatę miesięczną z tytułu konserwacji i napraw bram, szlabanów nalicza się w zł za lokal położony w nieruchomości wyposażonej w wymienione urządzenia.

Stawki opłat w zł za lokal ustala się na podstawie planowanych kosztów. Ostateczne rozliczenie dla każdej nieruchomości następuje po zakończeniu roku kalendarzowego.

Użytkownicy wszystkich lokali w nieruchomościach wyposażonych w bramy i szlabany obowiązani są do wnoszenia opłat przeznaczonych do pokrywania kosztów konserwacji, drobnych napraw i usuwania skutków dewastacji tych urządzeń w wysokości zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Koszty remontów tych urządzeń obciążają fundusz remontowy nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w nieruchomości.

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

2.8.1 Za opomiarowane uważa się lokale wyposażone w sprawnie działające wodomierze wody zimnej i ciepłej, posiadające aktualną legalizację.

2.8.2 Zamontowane wodomierze 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, jednakże w przypadku problemów z transmisją danych, zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal pracownikowi Spółdzielni lub firmy obsługującej system odczytów, w celu sprawdzenia wodomierza i dokonania odczytu bezpośredniego.

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 budynku 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 hydrofornię 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), ustalone według powierzchni grzewczej,
- b) pozostałe koszty zmienne rozlicza się proporcjonalnie do wskazań mieszkaniowych

wodomierzy ciepłej wody lub ryczału.

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 m³ na osobę/miesiącnie,
- 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 lub ciepłomierzy – 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. lub ciepłomierzy w lokalach;
- aby rozliczyć zużyte ciepło w budynkach przy różnych cenach za GJ dla lokali mieszkalnych i użytkowych ilość GJ zużytych w całym budynku dzieli się w proporcji odpowiednio do powierzchni grzewczej lokali mieszkalnych i użytkowych;
- całkowite koszty zmienne c.o. budynków mieszkalnych z lokalami użytkowymi rozliczyć oddzielnie (lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach) na podstawie faktur i według zróżnicowanych cen OPEC.

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 lub ciepłomierzy 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 lub ciepłomierzy związane z ilością zużytego ciepła w lokalu, które są ustalane w następujący sposób:

- Firma dokonuje odczytów wskazań podzielników ciepłomierzy w budynku, uzyskując pisemne potwierdzenie poszczególnych użytkowników (pisemne potwierdzenie nie dotyczy odczytów podzielników radiowych i ciepłomierzy);
- dla każdego lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów c.o. 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,
- dla każdego lokalu wyposażonego w ciepłomierze wielkość odczytu ze skali zostaje przeliczona przez współczynnik redukcyjny uwzględniający położenie mieszkania

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 podzielników kosztów ciepła lub ciepłomierzy.

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 65% średniego kosztu ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej lokali w danym budynku.

2.11.9 Po zamontowaniu w całym budynku zaworów termostatycznych z nastawą fabryczną minimalnej temperatury +16°C, nie obowiązuje pkt 2.11.8. regulaminu.

W indywidualnych rozliczeniach zmiennych kosztów c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania oraz ciepłomierze, umieszcza się następujące informacje:

- a) Ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania budynku (GJ);
- b) Koszt pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania budynku;
- c) Powierzchnię budynku i lokalu;
- d) Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze w danym budynku;
- e) Ilość jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze w danym lokalu;
- f) Ilość jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze w danym lokalu, skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze;
- g) Koszcie minimalnym (65%) i maksymalnym (500%) zmiennego zakupu ciepła;
- h) Kwota zaliczek naliczonych na poczet kosztów centralnego ogrzewania;
- i) Saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty;
- j) Procedura składania skarg oraz wskazanie możliwości i metod rozstrzygania sporów;
- k) Adresy stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej.

2.11.10 W indywidualnych rozliczeniach kosztów ciepłej wody użytkowej w budynkach wyposażonych w indywidualne wodomierze oraz oddzielnie w rozliczeniu kosztów c.o. budynków, w których wszystkie lokale są nieopomiarowane, umieszcza się następujące informacje:

- a) Ilość ciepła pobranego na potrzeby ciepłej wody oraz oddzielnie na potrzeby centralnego ogrzewania budynku (GJ);
- b) Koszt ciepła pobranego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz oddzielnie na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej budynku;
- c) Powierzchnię budynku;
- d) Powierzchnię lokalu;
- e) Ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu;

- f) Ilość ciepła pobranego przypadająca na 1m² powierzchni lokali nieopomiarowanych w danym budynku;
- g) Kwota naliczonych zaliczek na poczet kosztów ciepłej wody użytkowej oraz oddzielnie na potrzeby kosztów centralnego ogrzewania;
- h) Saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty;
- i) Procedura składania skarg oraz wskazania możliwości i metod rozstrzygania sporów;
- j) Adresy stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej.

2.11.11

- a) zamieszcza na stronie internetowej SM „Bałtyk” w formie graficznej, porównania bieżącego zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie, poprzedniego roku z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek.
- b) zamieszcza na stronie internetowej <https://www.smbaltyk.pl> w zakładce zużycie ciepła w budynkach do 20 dnia, każdego miesiąca za miesiąc poprzedni wielkość zużycia energii dla poszczególnych budynków będących w zasobach posiadających ciepłomierze lub podzielniki ciepła.

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 sezonu 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

- lokale opomiarowane.

Za lokale opomiarowane uważa się lokale, w których na grzejnikach zamontowane są sprawne podzielniki kosztów c.o. lub ciepłomierze na wejściu instalacji c.o. do lokalu. Lokale opomiarowane rozliczane są na podstawie wskazań podzielników kosztów na grzejnikach (koszty zmienne) oraz powierzchni mieszkań w budynku (koszty stałe).

- lokale nieopomiarowane .

Za nieopomiarowane uważa się lokale, w których:

- a) nie zostały zamontowane podzielniki kosztów wobec braku zgody użytkownika na montaż lub jego nieobecności w czasie montażu 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.

- lokale nieodczytane

Za lokale nieodczytane uważa się takie lokale, w których nie dokonano odczytów przez jeden sezon grzewczy.

2.12.4 Lokale nieopomiarowane ponoszą koszty zmienne w okresie rozliczeniowym w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1m^2 powierzchni użytkowej budynku i powierzchni lokalu nieopomiarowanego.

2.12.5 **Skreślono**

2.12.6 Uszkodzenia podzielników kosztów, ciepłomierza lub plomb:

- w przypadku zgłoszenia przez użytkownika uszkodzenia podzielnika kosztów c.o. lub ciepłomierza 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 przeprowadzania odczytów lub kontroli w trakcie sezonu rozliczeniowego:
 - a) uszkodzenia co najmniej jednego podzielnika kosztów, ciepłomierza lub ich plomb (w tym plomb elektronicznych),
 - b) dokonania innej niepożądanego ingerencji (w tym demontażu co najmniej jednego z podzielników kosztów lub ciepłomierza),
 - c) uniemożliwienia wejścia do lokalu w celu dokonania odczytu kontrolnego podzielników kosztów lub ciepłomierzy,
 - d) jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni lokalu w przypadku konieczności dokonania bezpośredniego odczytu podzielników kosztów c.o. albo dokona ingerencji w podzielnik lub grzejnik w sposób powodujący brak możliwości odczytu albo zafałszowanie wskazań podzielnika, Spółdzielnia może dochodzić od tego użytkownika odszkodowania albo obciążyć kosztami wyliczonymi z iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1m^2 powierzchni użytkowej budynku i powierzchni lokalu.

2.12.7 W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządu Spółdzielni przerobił instalację grzewczą, wymienił grzejniki itp. Spółdzielnia jest uprawniona do dochodzenia od użytkownika tego lokalu odszkodowania wyliczonego dla kosztów zmiennych na podstawie średniej z trzech najwyższych wskaźników zużycia w nieruchomości (dla lokali o maksymalnej ilości odczytanych jednostek w przeliczeniu na 1m^2 ich powierzchni).

Po wprowadzeniu minimalnego kosztu ogrzewania 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu, liczonego z kosztów całkowitych c.o. na poziomie 60% średniego kosztu ogrzewania 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku, począwszy od sezonu grzewczego 2015/2016, nie nalicza się ryczałtu w kuchniach, w których był zdemontowany grzejnik.

2.12.8 **Skreślono**

2.12.9 **Skreślono**

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 montażu podzielników kosztów ciepła lub ciepłomierza,
- dodatkowych odczytów i międzyodczytów,
- wymiany lub naprawy uszkodzonych z winy lokatora podzielników kosztów ciepłomierza 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 rozdziela się na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.

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 (lokalne 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 Właściele 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 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.

3.7.1 Osoby będące właścicielami lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych w sześciu pawilonach wolnostojących (przy ulicach: Narcyzowa 1B, Narcyzowa 1C, II MPS 4 oraz PCK 3 A) ponoszą opłaty na pokrycie kosztów konserwacyjnych i eksploatacyjnych w wysokości połowy stawki eksploatacyjnej dla nieczłonkowskich lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych lub stanowiących odrębną własność.

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 nie członków Spółdzielni oraz pawilonów wolnostojących wymienionych w punkcie 3.7.1

3.8.5 związanych z remontami:

- a) spółdzielczych zasobów, z wyjątkiem pawilonów wolnostojących wymienionych w punkcie 3.7.1
- b) 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, utrzymaniem i odpisem na fundusz remontowy dźwigów w nieruchomościach:

- a) Koszty eksploatacji: konserwacji, napraw, dewastacji, dozoru technicznego, usług telekomunikacyjnych, ubezpieczenia – ustala się łączną stawkę opłaty w zł/m²,
- b) energii elektrycznej – stawka opłaty zł/m²,
- c) odpis na fundusz remontowy – stawka opłaty zł/m².

Koszty eksploatacji, energii elektrycznej i odpisów na fundusz remontowy dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku) wyposażonej w dźwigi i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Opłaty na pokrycie wymienionych kosztów nalicza się w 100%, niezależnie od kondygnacji, na której położony jest lokal w budynku.

W budynkach wyposażonych w dźwigi opłata z tytułu energii elektrycznej dźwigów jest ujęta w opłacie za energię elektryczną budynku w zł/m².

Stawki opłat za dźwigi w zł/m² ustala się na podstawie planu finansowo-ekonomicznego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

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 niż od kosztów przypadających na lokal. Jeśli odszkodowanie, o którym mowa w zdaniu 1 nie pokrywa poniesionych strat (utraconych korzyści) Spółdzielnia uprawniona jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego od osoby lub podmiotu zajmującego lokal użytkowy bez tytułu prawnego.

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

3.16.1 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.

3.16.2 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 wносить opłaty powiększone o przypadające 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 wносить 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 wносить 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 wносить, 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.

3.16.3 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.

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

3.17 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.

3.18 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.

3.19 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 ciepłej 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 30.04.2011r. 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.

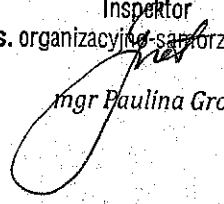
Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/8/2011 z dnia 28.04.2011r. z mocą obowiązującą od 01.05.2011r. wraz z późniejszymi zmianami.

Z dniem 24.10.2024r. traci moc tekst ujednolicony uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/6/2016 z 24.03.2016r.

Tekst ujednolicony uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 40/18/2024 z 24.10.2024r. uwzględnia zmiany wprowadzone:

- Aneksem nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 48/16/2016 z dnia 25.08.2016r.
- Aneksem nr 2 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 57/18/2016 z dnia 29.09.2016r.
- Uchwałą nr 55/18/2016 z dnia 29.09.2016r.
- Aneksem nr 3 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 11/12/2018 z dnia 28.06.2018r.
- Aneksem nr 4 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 34/16/2019 z dnia 26.09.2019r.
- Uchwałą nr 38/18/2019 z dnia 24.10.2019r.
- Aneksem nr 5 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 44/20/2019 z dnia 28.11.2019r.
- Aneksem nr 6 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 59/24/2020 z dnia 17.12.2020r.
- Aneksem nr 7 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 3/6/2021 z dnia 25.03.2021r.
- Aneksem nr 8 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 49/17/2022 z dnia 22.09.2022r.
- Aneksem nr 9 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 63/24/2022 z dnia 15.12.2022r.
- Aneksem nr 10 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 18/10/2023 z dnia 25.05.2023r.
- Aneksem nr 11 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 32/14/2023 z dnia 24.08.2023r.
- Aneksem nr 12 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 30/14/2024 z dnia 29.08.2024r.

Inspektor
ds. organizacyjno-samorządowych


mgr Paulina Grot

the first of the two main groups of the
the second of the two main groups of the
the third of the two main groups of the

the fourth of the two main groups of the
the fifth of the two main groups of the
the sixth of the two main groups of the

the seventh of the two main groups of the
the eighth of the two main groups of the
the ninth of the two main groups of the

the tenth of the two main groups of the
the eleventh of the two main groups of the
the twelfth of the two main groups of the

the thirteenth of the two main groups of the
the fourteenth of the two main groups of the
the fifteenth of the two main groups of the

the sixteenth of the two main groups of the
the seventeenth of the two main groups of the
the eighteenth of the two main groups of the

the nineteenth of the two main groups of the
the twentieth of the two main groups of the
the twenty-first of the two main groups of the

the twenty-second of the two main groups of the
the twenty-third of the two main groups of the
the twenty-fourth of the two main groups of the

the twenty-fifth of the two main groups of the
the twenty-sixth of the two main groups of the
the twenty-seventh of the two main groups of the

WYKAZ GRUNTÓW - WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

L.p.	ADRES	obręb	stary nr dz.	nowy nr dz.	pow m2	KW GD1Y	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7	8

Osiedle I

1	Morska/Okoniewskiego 1	15	363/43	1331	19	5426	plac zieleni
	Morska/Okoniewskiego 1	15	364/43	1357	142	5426	plac zieleni
2	Pomorska 43	13	1472/339	977	43	5404/5	zasiędziana przez sąsiada
3	Pomorska 53-55	13	1481/329	983	46	5405/2	plac zieleni
4	Skwer Kościuszki 13 A	26	757/142	2862	101	714/6	droga dla Gminy
5	Starowiejska 29-35	26	1354/1299	1397	374	3376/5	droga + plac
6	Starowiejska 29-35	26	1356/547	1393	172	5304/4	droga + plac
7	Starowiejska 29-35	26	1350/1300	1404	451	4134/4	droga + garaże
8	Ślaska 56	13	1474/395	1074	11	64023/1	teren zajęty sąsiad
9	Warszawska 21	13	465/273	495	139	5403/8	plac zieleni
10	Warszawska 21	13	464/274	453	5	5403/8	plac zieleni
11	Zgoda 8	26	1303/1299	1398	78	3376	plac Zgoda 8 +garaż
	suma TA I				1 581		

Osiedle II

12	Konwaliowa 10a	28	266/168	334	195	91299/4	paw. Handl. Waloszewska
13	Konwaliowa 6a	28	267/168	330	414	91298/7	pawilon handlowy Bożek
	suma TA II				609		

Osiedle III

14	Boh. Getta Warsz. 10	29	416/120	329	385	109594/2	Nabyto XI/2021 decyzja nr 193 MG/2012 narożna
15	Chwarznieńska 65	29	727	99/3	337	115643/6	plac - decyzja nr 23 MG/2015
16	Chwarznieńska 65	29	727	99/2	337	115643/6	drogi (Promienna)
17	Chwarznieńska 65	29	727	99/1	69	115643/6	drogi (Promienna)
18	Długa 21	29	269/210	558	6 436	8595/1	baza nabyto luty/2013 decyzja nr 21 MG/2013
19	Graniczna 10	29	935	1082	835	111397/8	narożna

20	Graniczna 23	29	542/273	817	491	17949/4	miejsca postojowe nabyto IV/2013 róg Łakowej
21	Graniczna 21	29	606/284	808	487	17949/4	miejsca postojowe dec. nr 46 MG/2013 róg Sadowej
22	Poprzeczna 4	29	921/13	588	147	114552/4	własność od 06.11.2014 r. miejsca postojowe
23	Poprzeczna 4	29	918/14	589	693	114556/2	własność od 06.11.2014 r. miejsca postojowe
24	Słoneczna 58	29	82	104	717	115644/3	plac- dec. nr 24MG/2015
25	Słoneczna 60	29	83	103	636	115645/0	plac - dec. nr 25 MG/2015
26	Wielkokacka 7	29	919/12	570	1 061	114551/7	własność od 06.11.2014 r.
27	Wielkokacka 9	29	681/11	571	735	114553/1	własność od 06.11.2014 r.
28	Wielkokacka 11	29	683/10	572	739	114554/8	własność od 06.11.2014 r.
29	Wielkokacka 19	29	915/7	579/2	1 390	114555/5	własność od 06.11.2014 r.
	suma TA III				15 495		
	Razem:				17 685		

KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno-Eksploatacyjnego
mgr inż. Piotr Chomacki

WYKAZ GRUNTÓW W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM

L.p.	ADRES	obręb	stary nr działki	nr działki	geod. nr budynku	pow m2	KW	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	OSIEDLE I							
1	Grottera 42-44	0030	463/35	1056		119,00	4083/1	droga
2	Grottera 42-44	0030	464/35	1055		402,00	4083/1	garaże 582, 583
3	Morska 49-55	0015	616/50	1372	780	980,00	125261/7	garaże
4	Morska 49-55	0015	378/53	1334		226,00	7040/9	dojazd na podwórko i do garaży
5	Partyzantów Ujejskiego 32	0030	1345/20	458		2,00	7007/6	zajęcie przez sąsiada
6	Partyzantów 23 A	0030	1512/20	420	248	626,00	106042/7	garaże
7	Partyzantów 27 A	0030	1583/20	418	246	470,00	7007/6	garaże
8	Partyzantów 21 A	0030	1585/20	422	249	263,00	7007/6	garaże
9	Partyzantów 17 A	0030	1586/20	426	255	540,00	93991/9	garaże + 256, 253, 254, 257
10	Partyzantów 36	0030	1589/20	413	239	1 847,00	7007/6	zapl. 34 - kotłownia 240
11	Pomorska 3	0013	1046/282	684	553	218,00	10104/0	garaże 552, 554
12	Pomorska 11/Warszawska 28-30	0013	1144/1031	691	559	151,00	7379/4	3 garaże - podział w 2012r.
13	Star. 13-15 / Zyg. 2A i 4 - SM "Centrum"	0026	1310/418	1505		52,00	109918/0	garaże SM "Centrum"
14	Ślaska 22-26 / Warszawska 33	0013	795/231	755		75,00	5618/8	chodnik ulicy Ślaskiej
15	Ślaska 22-26 / Warszawska 33	0013	840/193	762		72,00	7322/0	chodnik ulicy Ślaskiej
16	Ślaska 72	0013	1477	1311		536,00	7454/4	plac
17	Świętojańska 110-112	0026	1460	2434/1		292,00	1446/3	plac dla wspól. Władysł. IV 51
18	Świętojańska 110-112	0026		2434/2		1 012,00	1446/3	podział - dec. z 31.10.2019 - droga, m. post.

L.p	ADRES	obręb	stary nr działki	nr działki	geod. nr budynku	pow m2	KW	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7	8	9
19	Warszawska 15-25	0013	1033/264	486		989,00	2215/2	m. postojowe
20	Warszawska 23	0013	1142/261	502	351	232,00	110332/8	6 garaży - podział w 2012r.
21	Warszawska 23	0013	1037/261	503		5,00	110332/8	1 w. garaże
22	Warszawska 23	0013	1143/261	504	352	632,00	5420/3	bud. 23 A - adm- podział 2012r.
23	Warszawska 23	0013	1035/261	501		4,00	5420/3	bud. 23 A - adm -
24	Śląska 15	0013	1026	484		177,00	2215/2	ciąg pieszo - jezdny
25	Witomińska 6-6A	0013	519/305	1109/2		218,00	6158/2	plac (B)
26	Zgoda 8	0026	1302/1298	1399	665	642,00	1136/7	biurowiec
27	Starowiejska 31-33	0026	1301/1298	1400		102,00	1136/7	plac
28	Zjazdowa 2	0013	1503/298	994		488,00	2067/9	m. postojowe
29	Zjazdowa 2	0013	618/296	997		14,00	2067/9	dla sąsiada bud.
30	Zjazdowa 2	0013	1461/298	996		26,00	2067/9	sąsiad
	suma TAI					11 412,00		
OSIEDLE II								
1	Narcyzowa 5	0028	98/30	359		270,00	7524/6	teren za bud. Narcyzowa 5
2	Konwaliowa 3B	0028	124/30	353		86,00	7524/6	droga do garaży
3	Konwaliowa 3B	0028	126/30	350	215	470,00	7524/6	garaże
4	Konwaliowa 3A	0028	130/30	349	214	703,00	7524/6	garaże
5	Konwaliowa 20	0028	212/168	338		279,00	7524/6	droga przy paw. Konwaliowa 16
6	Konwaliowa 1A	0028	214/168	341		993,00	7524/6	teren pod wiatami Konwaliowa
7	Konwaliowa 5A i 5B	0028	251/168	355	221	2 040,00	7524/6	garaże 5B - 223
8	Narcyzowa 1, 1A, 1B	0028	283/168	354	216	6 415,00	7524/6	Pawilon Narcyzowa 1, 1A - 220, 1B-219, 1C-218
9	Konwaliowa 5A i 5B	0028	253/168	352		2 320,00	7524/6	droga między pawil. a garażami
10	PKK 1-5	0028	221/168	372		690,00	7524/6	ciąg pieszy przy szkole
11	Narcyzowa 10A	0028	247/168	384	246	633,00	7524/6	administracja
12	Narcyzowa 18	0028	248/168	389	248	138,00	7524/6	3 garaże
13	Narcyzowa 26	0028	249/168	392	253	125,00	7524/6	prac. Plac.
14	Narcyzowa 20, 22, 24, 28	0028	250/168	391	249	4 111,00	100149/5	zespół garaży za adm. 250, 251, 252
15	Skwer 50-lecia SM "Batyk"	0028	226/168	375		8 550,00	7524/6	Skwer 50-lecia SM "Batyk"
16	Hydroformia Narcyzowa 16 A	0028	232/168	383	245	256,00	7524/6	hydroformia Narcyzowa 16
17	Łozniowska 27	0028	273/181	108		389,00	7696/2	plac

L.p	ADRES	obręb	stary nr działki	nr działki	geod. nr budynku	pow m2	KV	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7	8	9
18	Uczniowska 25	0028	182	109	70	699,00	7696/2	sklep - Uczniowska 25
19	Chwarznińska 34 A i B	0028	807/723	95	57	2 106,00	107876/9	garaze - B-58
20	Chwarznińska 34 C	0028	806/723	94	56	2 013,00	108496/8	garaze
21	Chwarznińska 34	0028	772/723	97/2		2 117,00	107875/2	droga wewnętrzna
22	Strażacka 10	0028	529/115	198	128	789,00	8159/3	pawilon handlowy - podział w 2012r.
23	Strażacka 10	0028	530/115	197		453,00	8159/3	droga pomiędzy bud 12 a pawil. - podział 2012
24	Strażacka 8-12	0028	531/115	195		4 306,00	8159/3	plac - podział 2012r.
25	Chwarznińska 41-43	0028	726/15	82/2		3 735,00	18868/9	plac
26	Nauczycielska 7	0028	376/6	87	50	1 920,00	6966/5	garaze 51, 52, 53
	suma TAJ II					46 606,00		
	OSIEDLE III							
1	Chwarznińska 51-53	0029	472/26	113/2		111,00	9128/4	plac
2	Stoneczna 41	0029	751/731	209	157	298,00	9128/4	garaze
3	Hodowlana 27	0029	752/731	210/2		9 197,00	9128/4	boisko
4	Hodowlana 15	0029	733	218/2		573,00	9128/4	m. postojowe
5	Hodowlana 9	0029		222/2		3 846,00	9128/4	m. postojowe
6	Wielkokacka 8-10	0029	928/3	404		6 044,00	9128/4	plac
7	II MPS 2	0029	908	1139		6 703,00	9128/4	tereny zielone przed bud 2
8	II MPS 2-8	0029	909	1140		2 694,00	9128/4	m. postojowe
9	II MPS 4 A	0029	910	1143	938	374,00	9128/4	pawilon Zabka
10	II MPS 14-18	0029	911	1145		2 111,00	9128/4	m. postojowe
11	II MPS 20	0029	912	1148		4 295,00	9128/4	skarpa
12	II MPS Graniczna Wielkokacka	0029	929	1060		1 195,00	17948/7	teren parkowy
13	Graniczna 2	0029	930	1062		403,00	17948/7	miejsca postojowe i zawrotka
14	Wąska Miłkowa	0029	938	1085		238,00	17948/7	działka przy trafostacji
15	Rezedowa Tulipanowa 34	0029	980/939	1105		89,00	17948/7	teren zajęty przez sąsiada - podział w 2014r.

L.p	ADRES	obręb	stary nr działki	nr działki	geod. nr budynku	pow m2	KW	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7	8	9
16	Storczykowa Rezedowa	0029	981/939	1107		51,00	17948/7	plac przy Rezedowej - podział w 2014r.
17	Rezedowa	0029	940	1110		240,00	17948/7	plac zabaw przy Tulipanowej
18	Storczykowa Rezedowa	0029	982/942	1106		14,00	17948/7	teren zajęty przez sąsiada - podział w 2014r.
19	Storczykowa Rezedowa	0029	983/942	1108		1 674,00	17948/7	plac zabaw miejsca postojowe- podział w 2014r.
20	II MPS 9	0029	945	1121		4 417,00	17948/7	pawilony II MPS 9-930, 11-931
21	Pionierów 1 Słoneczna 4	0029	765/740	313/2		2 386,00	18126/6	tereny zielone Pionierów 1
22	Pionierów 9	0029	559/186	369		149,00	18126/6	teren zajęty przez sąsiada
23	Boh Getta 11	0029	553/157	363		155,00	18126/6	plac przyległy do posesji Boh Getta W 11
24	Boh Getta 13	0029	555/156	360		147,00	18126/6	plac przyległy do posesji Boh Getta W 13
25	Pionierów 5	0029	188	366		590,00	18126/6	boisko
26	Pionierów 3	0029	189	365		590,00	18126/6	boisko
27	Boh Getta 15	0029	320/155	358		614,00	18126/6	plac
28	Pańska 7 - parking	0029	173	388		706,00	18126/6	m. postojowe
29	Pańska 5 - parking	0029	174	387		705,00	18126/6	m. postojowe
30	Słoneczna - targowisko	0029	51	319	272	1 797,00	18238/4	targowisko Słoneczna 273, 274
31	Niska 2 Chwarczeńska 5	0029		317/2		1 080,00	18238/4	plac przed targ - Chwarczeńska 5
32	Wielkokacka 12-18	0029	923/323	508		110,00	18418/0	teren zajęty przez sąsiada
33	Niska 7	0029	878/336	497/2		16,00	18418/0	Niska chodnik
34	Niska 7	0029	922/323	496/3		2,00	18418/0	Niska chodnik
	suma TA III					53 614,00		

NIEKOWINIK DZIAŁU
 Techniczny- Eksploatacyjnego
 Inżynier inż. Piotr Chomacki