

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W GDYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GDYNI**

PODSTAWA PRAWNA

Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze.

Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Statut Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni.

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1.1. Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i innych pomieszczeń będących w zasobach Spółdzielni 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) najemców lokali, dzierżawców terenów;

d) użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

1.4. Podstawowe pojęcia.

1) **Nieruchomość gruntowa** - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami



składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

- 2) **Nieruchomość budynkowa** - należy przez to rozumieć prawo użytkowania wieczystego wraz z budynkami i innymi urządzeniami, wzniesionymi bądź nabytymi przez użytkownika wieczystego i stanowiącymi jego własność.
- 3) **Nieruchomość lokalowa** — należy przez to rozumieć prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (*współwłasność w gruncie lub współużytkowanie wieczyste gruntu oraz współwłasność części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, czyli współwłasności części wspólnych budynku*).
- 4) **Nieruchomość wspólna** - to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Udział w nieruchomości wspólnej każdego lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości, wyrażony ułamkiem określonym w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

W szczególności dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytku niektórych właścicieli, jeżeli warunki techniczne, lub inne przeszkody czynią niemożliwym korzystanie przez wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości (**podział qouad usum**).

- 5) **Części wspólne nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.

Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarnie, wózkownię, pomieszczenia techniczne (wymiennikownię itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwig, instalacje



centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, anteny telewizyjne i inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości, drogi i chodniki przynależne do nieruchomości, place zabaw o ile służą wyłącznie mieszkańcom danej nieruchomości.

6) Użytkownik lokalu:

- a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
- b) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni.
- c) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
- d) najemca lokalu,
- e) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.

7) Lokal lub lokale bez dodatkowego określenia ich rodzaju - są to zarówno samodzielne lokale mieszkalne jak i samodzielne o innym przeznaczeniu w tym lokale użytkowe.

8) Lokal mieszkalny - jest to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

9) Powierzchnia użytkowa lokalu.

- a) Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania lecz bez pomieszczeń przynależnych do lokalu.
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, piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm. to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

- 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.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

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

10) 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. 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 suszami domowych, pomieszczeń na wózki itp.

11) 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.

- 12) 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 przylegają lub znajdują się w innym budynku, ale w ramach jednej nieruchomości.

Pomieszczeń przynależnych nie posiadają dwie nieruchomości Okrzei 7-9, 11-17 i Morska 69-71.

- 13) Osoba zamieszkała** - osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca, faktycznie korzystająca z lokalu.

Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy lub faktycznie przebywające w lokalu.

Użytkownicy lokali zobowiązani są do zgłaszania Spółdzielni wszelkich zmian w liczbie zamieszkałych osób.

Jeżeli w lokalu nie jest nikt zameldowany, a nadto nie zgłoszono, ani nie stwierdzono użytkowania lokalu przez osoby w nim przebywające bez zameldowania, wówczas nalicza się opłaty za lokal z uwzględnieniem jednej osoby.

Wyjątek stanowią opłaty za wywóz nieczystości oraz za najem i utrzymanie pojemników na odpady, które to opłaty nie są naliczane w przypadku gdy w lokalu nie jest nikt zameldowany, a nadto nie zgłoszono, ani nie stwierdzono użytkowania lokalu przez osoby w nim przebywające bez zameldowania.

- 14) Zarządzanie nieruchomościami** - jest to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomości, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej

przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

15) Okres rozliczeniowy - okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np.: kwartał, półrocze, rok.

16) Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiu na:

- podatek od lokali mieszkalnych.
- podatek od garaży.
- podatek od lokali użytkowych.
- podatek od gruntu i budowli.
- 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.

17) Opłata przekształceniowa ponoszona przez Spółdzielnię w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, związana z lokalami mieszkalnymi, garażami wchodzącymi w skład nieruchomości - rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali .

18) Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu ponoszona przez Spółdzielnię rozliczana jest w rozbiu na:

- opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu związaną z lokalami użytkowymi, wchodzącymi w skład nieruchomości - rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych.
- opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu od mienia Spółdzielni - rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe



przekształconego w prawo własności tych gruntów (Ustawa z 20.07.2018 r.) wchodzącego w skład nieruchomości, w której położone są ich lokale, rozliczają się z tytułu opłaty przekształceniowej gruntu indywidualnie z gminą.

19) 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:

- mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania - to nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjne i zieleń, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca postojowe, place zabaw, boiska, infrastruktura techniczna itp. będące własnością spółdzielni, służące nieruchomości w której jest usytuowany wyodrębniony lokal bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego;
- mienie ogólne Spółdzielni - należy przez to rozumieć nieruchomości, budowle, małą architekturę będące własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię, a także działki przeznaczone pod realizację inwestycji i tereny służące wszystkim mieszkańcom bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez mieszkańca Spółdzielni.

20) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby mieszkaniowe, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne, objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.



Do „zasobów mieszkaniowych” zalicza się budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, jak w szczególności:

- dźwigi osobowe,
- węzły cieplne i rozdzielacze.
- hydrofornie wbudowane,
- klatki schodowe,
- strychy, piwnice, komórki,
- balkony, loggie,
- garaże.
- pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim. związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, hydrofornie wolnostojące, osiedlowe warsztaty konserwacyjno - remontowe,
- urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak: rurociągi i przewód) sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne.
- budowle komunikacyjne jak: drogi osiedlowe, ulice chodniki.
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np.: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, śmietniki.

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję w sposób umożliwiający ustalenie dla każdej z nich niedoboru lub nadwyżki na koniec okresu rozliczeniowego.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

21) Pożytki i inne przychody - przychody m.in. z tytułu wynajmu, dzierżawy oraz reklamy itp.. ewidencjonowane są według miejsc powstania.

a) Pożytki z nieruchomości - rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody



z nieruchomości wspólnej po opodatkowaniu służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.

b) Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu są przeznaczone stosownie do postanowień statutu tylko na rzecz członków Spółdzielni w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ II

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI SPÓŁDZIELNI ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK I OPŁAT NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

2.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami GZM, obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni. Rozliczanie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej, wody, energii elektrycznej, gazu, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w „Regulaminie naliczania opłat za nośniki energii cieplnej, gazu, wody i energii elektrycznej dla budynków posiadających właściwe opomiarowanie”.

2.2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów GZM są:

- 1) jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu
- 2) nieruchomość
- 3) lokal
- 4) osoba zamieszkała w lokalu
- 5) gniazdo/punkt
- 6) wskazania urządzeń pomiarowych
- 7) w poszczególnych przypadkach nieokreślonych w niniejszym regulaminie mogą być stosowane inne jednostki rozliczeniowe w oparciu o uchwały Rady Nadzorczej bądź Zarządu Spółdzielni.

2.3 Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów

GZM przewidzianych do poniesienia w danym roku na poszczególnych nieruchomościach oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali są ustalenia rocznego planu gospodarczo- finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

2.4 Jeśli po uchwaleniu przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, należy dokonać korekty planu oraz opłat za używanie lokali w trakcie okresu rozliczeniowego.

2.5 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali.
- 2) koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości
- 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni.

2.5.1) Koszty utrzymania i eksploatacji lokali.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

- a) energii cieplnej zużytej na ogrzewanie lokalu.
- b) energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
- c) wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i odprowadzania ścieków,
- d) gazu,
- e) energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych oraz na oświetlenie terenu,
- f) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- g) koszty eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej i monitoringu,
- h) koszty utrzymania sieci RTV, opłata za prawa autorskie,
- i) koszty konserwacji i eksploatacji dźwigów,
- j) podatek od nieruchomości,
- k) opłata przekształceniowa prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- l) opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.

1) **Koszty dostawy** mediów (poz. a - e) wynikają z faktur a sposób ich rozliczania



szczegółowo określa obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin naliczania opłat za nośniki energii cieplnej, gazu, wody, energii elektrycznej dla budynków posiadających właściwe opomiarowanie”.

- 2) **Koszty związane z wywozem i składowaniem nieczystości** stanowią opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, uiszczane miesięcznie do Urzędu Miasta. Stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalone od gospodarstwa domowego uwzględniające powierzchnię mieszkań są określone w „Uchwale Rady Miasta Gdyni w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawek tej opłaty”.

Koszty wywozu nieczystości z lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu; opłatę za wywóz nieczystości z lokali użytkowych zlokalizowanych w pawilonach wolnostojących ustala się na podstawie planowanych kosztów i cen usługodawców od m³ odpadów (w oparciu o przeprowadzone przetargi i negocjacje z firmami zajmującymi się wywozem nieczystości).

Decyzje o wyborze zbierania i odbioru odpadów komunalnych w sposób selektywny bądź niesegregowany w Spółdzielni, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Koszty związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi ewidencjonowane są na podstawie składanych deklaracji do Urzędu Miasta, na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

- 3) **Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów** ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację w tych budynkach. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustala się w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim, w przeliczeniu na ilość lokali wyposażonych w instalację domofonową miesięcznie.

- 4) **Koszty eksploatacji i utrzymania monitoringu** ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację w tych budynkach. Rozliczenie kosztów utrzymania monitoringu na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.



- 5) **Koszty utrzymania sieci RTV** i opłaty za prawa autorskie w danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby gniazdek RTV znajdujących się w poszczególnych lokalach.
- 6) **Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów** ewidencjonowane są na poszczególne budynki wyposażone w te urządzenia.
- Kosztami eksploatacji i utrzymania dźwigów obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej parteru budynku, przy czym lokale położone na I piętrze obciąża się tylko w 50%.
- Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów przypadające na lokale rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób z uwzględnieniem zwolnienia z opłat osób zamieszkałych na parterze i z uwzględnieniem 50% opłaty dla osób zamieszkałych na I piętrze.

2.5.2) Koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości.

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości ponoszą wszystkie osoby (fizyczne lub prawne) posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby (fizyczne lub prawne) bez tytułu prawnego w częściach przypadających na ich lokale zgodnie z pkt. 2.2 w Rozdziale II

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

W szczególności dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytku niektórych właścicieli, jeżeli warunki techniczne lub inne przeszkody czynią niemożliwym korzystanie przez wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości (**podział quoad usum**).

Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszym regulaminie.



Co do zasady przez określenie, iż koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, rozumie się iloczyn powierzchni użytkowej lokalu o którym mowa w art. 42 pkt 3 ppkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wysokości stawiki kosztów eksploatacji określonej w pkt 2.5.2 niniejszego regulaminu.

Stawkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej prognozuje się na dany rok obrachunkowy dzieląc rzeczywiście poniesione koszty określone w pkt 2.5.2 regulaminu ppkt 2.5.2. ppkt 1; 2; 3; 4; 8; 9; 10 w podziale przez powierzchnie użytkową lokali w nieruchomości z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów.

Po zakończeniu roku obrachunkowego następuje rozliczenie rzeczywiste poniesionych kosztów

Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:

1) Koszty Zarządzania i Administrowania.

Do kosztów zarządzania i administrowania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w celu właściwej obsługi mieszkańców, to jest w szczególności utrzymania komórek funkcjonalnych Zarządu Spółdzielni, administracji osiedlowych. Zespołu ds. administrowania budynkiem Gniewska 21, organów samorządowych itp. w tym wynagrodzenia z narzutami, materiały biurowe, usługi telekomunikacyjne, 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, rozliczane zgodnie z „Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

- 2) Koszty ubezpieczenia nieruchomości** 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.



- 3) **Koszty utrzymania czystości, porządku i należytego stanu sanitarnego w budynkach (w tym w pomieszczeniach ogólnego użytku) na nieruchomości wspólnej** oraz na terenach przyległych, deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja, fundusz plac z narzutami sprzątaczy posesji, środki czystości, narzędzia, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.
- 4) **Koszty utrzymania terenu w nieruchomości wspólnej** w tym: odśnieżanie, konserwacja zieleni, placów zabaw, usługi transportowe i inne obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.
- 5) **Koszty energii elektrycznej** zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie budynku) oraz koszty energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie terenu na osiedlu obciążają nieruchomość zgodnie z zasadami zawartymi w „Regulaminie naliczania opłat za nośniki energii cieplnej, gazu, wody, energii elektrycznej dla budynków posiadających właściwe opomiarowanie”.
- 6) **Koszty energii cieplnej** służącej do ogrzewania klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku obciążają nieruchomość zgodnie z zasadami zawartymi w „Regulaminie naliczania opłat za nośniki energii cieplnej, gazu, wody, energii elektrycznej dla budynków posiadających właściwe opomiarowanie”.
- 7) **Koszty zużycia zimnej wody użytkowej i jej podgrzania** służącej do utrzymania należytej czystości w pomieszczeniach wspólnych obciążają nieruchomość zgodnie z zasadami zawartymi w „Regulaminie naliczania opłat za nośniki energii cieplnej, gazu, wody, energii elektrycznej dla budynków posiadających właściwe opomiarowanie”.
- 8) **Koszty przeglądów technicznych budynków** - w tym: przeglądy przewodów wentylacyjnych, spalinowych, instalacji oddymiania, gazowych, elektrycznych,



odgromowych, usług kominiarskich obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług.

9) **Koszty konserwacji 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) i pozostałe obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców lub na podstawie kosztów wynikających z zatrudnienia własnych służb konserwacyjnych.

10) **Koszty utrzymania urządzeń nieruchomości wspólnej** (hydrofornie, instalacje wodnokanalizacyjne, instalacje co i cw instalacje elektryczne i trafostacje) obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.

11) **Odpis na fundusz remontowy zasobów Spółdzielni.**

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

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

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z:

- odpisu na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych w budynkach mieszkalnych w tym mienia służącego do wspólnego korzystania w danej nieruchomości lub osiedlu oraz lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych, lokali użytkowych stanowiących odrębną własność oraz od lokali w najmie w zł/m² pow. użytkowej na podstawie kosztów planowanych remontów w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej;
- odpisu na fundusz remontowy dźwigów w zł/osobę w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.

Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zawarto



w „Zasadach gospodarowania funduszem remontowym w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na które Spółdzielnia nie tworzy odpisu (np. budynki administracji, budynek zarządu) obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji.

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

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, zgodnie ze Statutem. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności.

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 stanowiącego wyposażenie klubu.
- koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez.
- pozostałe.

Zasady i zakres prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przez Spółdzielnię zawarto w „Regulaminie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

13) Pozostałe koszty nie wymienione powyżej a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej zgodnie z podziałem kalkulacyjnym kosztów.

2.5.3) Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni.

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni dzielą się na:

- koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania
- koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.



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

Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:

- koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym: utrzymanie czystości i konserwacja zieleni,
- drobne naprawy i konserwacje oraz przeglądy techniczne.
- koszty energii elektrycznej,
- podatek od nieruchomości dotyczący działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych nieruchomości budynkowych, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania Spółdzielni.
- opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów dotyczące działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych nieruchomości budynkowych, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania Spółdzielni.
- inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie do wspólnego korzystania.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania ewidencjonuje się odrębnie dla każdego osiedla i rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz garaży.

Podziału kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni dokonuje się na koniec roku obrachunkowego.

2) 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,
- remonty mienia ogólnego Spółdzielni,
- pozostałe.

ROZDZIAŁ III

ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI NA POKRYCIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.

- 3.1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie, własnościowe),** 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. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych 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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (Rozdział III pkt.3.1).
- 3.3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest 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 u.s.m.



3.4. 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, sposobu korzystania z lokalu, miejsca usytuowania w nieruchomości.

3.5. Osoby zajmujące lokale mieszkalne:

1) Osoby zajmujące lokale mieszkalne

- wolne w sensie prawnym
- budowane ze środków Spółdzielni budowane na wynajem
- uprzednio wynajmowane.

w oparciu o umowę najmu lokalu zgodnie z „Regulaminem najmu lokali mieszkalnych w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni” oraz „Zasadami najmu lokali mieszkalnych dla pracowników Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni”.

W/w osoby ponoszą opłaty w wysokości nie większej niż planowane koszty eksploatacji przypadające na zajmowane przez nich lokale.

2) Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego płacą odszkodowanie za bezumowne korzystanie, które jest ustalane i zatwierdzane przez Zarząd. Stawka opłaty z tytułu odszkodowania, w zł/m' po w. 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 nie wyższej niż przypadający na nich koszt.

3.6. Użytkownicy lokali wymienieni w ust. 3.1. – 3.4 obowiązani są do uiszczania opłat przeznaczonych do pokrywania kosztów w wysokości zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej w planie gospodarczo - finansowym Spółdzielni na dany rok.

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.
- 2) związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- 3) związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 4) związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, z wyjątkiem nieczłonków Spółdzielni.
- 5) związanych z remontami spółdzielczych zasobów oraz mienia Spółdzielni.
- 6) związanych z eksploatacją i utrzymaniem garaży oraz miejsc postojowych :
- 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 w przypadku garaży i miejsc postojowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych,
- g) koszty energii elektrycznej.
- Użytkownicy garaży i miejsc postojowych wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą na dany rok planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni.
- 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 gospodarczo - 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.

Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości /budynku/ wyposażonej w dźwigi i rozliczane proporcjonalnie do liczby osób.

3.7. Użytkownicy dodatkowych komórek, piwnic i innych podobnych pomieszczeń ponoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

3.8. Opłaty z innych tytułów niż użytkowanie lokalu np. dzierżawa terenu, ponoszą użytkownicy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

3.9. 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.

3.10. Za lokale użytkowe zajmowane bez tytułu prawnego, Zarząd Spółdzielni ustala stosowne odszkodowanie nie niższe od kosztów przypadających na lokal.

Opłaty miesięczne za lokale ulegają zwiększeniu o należny podatek VAT w zależności od obowiązujących przepisów.

3.11. Zmiana wymiaru opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub gdy ustalona dotychczas stawka opłat eksploatacyjna została ustalona poniżej kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo - finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala nowy wymiar stawki opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy.

O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni. Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem

terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni wprowadza się z zachowaniem okresu 3 miesięcy.

3.12. Termin wnoszenia opłat.

- 1) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia użytkownikowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego. Dzień ten określa właściwa Administracja Osiedla.
- 2) Ustanie obowiązku wnoszenia opłat następuje po protokolarnym przekazaniu lokalu do dyspozycji Administracji Osiedla. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Administracji Osiedla Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić pisemnie przed tą datą.
- 3) W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych termin powstania ustania obowiązku wnoszenia opłat określa umowa.
- 4) Za opłaty za używanie lokalu solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa powyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 5) Użytkownicy lokali opłaty za używanie lokali wnoszą co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
- 6) Termin wnoszenia opłat za lokale wynajmowane określa umowa. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe zgodnie z zawartą umową najmu.
- 7) Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.



- 8) Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

ROZDZIAŁ IV

ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić :

- w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku, w otoczeniu budynków i na terenach przekazanych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjną.

4.2. Rozdział obowiązków w Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa :

- a) w odniesieniu do członków i właścicieli lokali oraz osób nie będących członkami Spółdzielni - regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- b) w odniesieniu do najemców - umowa najmu.
 - w zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury wewnątrz lokalu zgodnie z zamówioną mocą przez cały sezon grzewczy;
 - w zakresie dostaw ciepłej wody - nieprzerwane dostarczanie ciepłej wody;
 - w zakresie eksploatacji dźwigów - stałe funkcjonowanie dźwigów.
 - nieprzerwane i sprawne dostarczanie sygnału RTV.
 - sprawne funkcjonowanie urządzeń domofonowych w budynkach obsługiwanych w tym zakresie przez Spółdzielnię.
 - dostarczanie gazu, wody i kanalizacji, prądu i regularne wywożenie śmieci.

4.3. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 18° C mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm: temperaturę obowiązującą w lokalach użytkowych określają odrębne przepisy.

Temperatura ciepłej wody użytkowej wynosi + 45° C.

W przypadku gdy temperatura wewnątrz lokalu jest niższa od obowiązującej, a okres niedogrzewania trwał co najmniej 2 dni - przysługuje użytkownikowi lokalu bonifikata opłat za każdy dzień niedogrzenia w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej za każdy dzień niedogrzenia wyliczonej każdorazowo przez Administrację Osiedla przy uwzględnieniu warunków obowiązującej umowy z OPEC Gdyni, rozkładu temperatur w budynku oraz zużycia energii cieplnej zarejestrowanej przez układ pomiarowy w węźle c.o.

Niedogrzenie lokalu powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikaty w opłatach.

4.4. W przypadku braku ciepłej wody w lokalu lub gdy temperatura wody jest niższa niż 45° C w ciągu dwóch kolejnych dni opłatę za ciepło do podgrzania wody obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono wodę o temperaturze niższej niż 45° C.

Brak ciepłej wody lub dostarczenie wody o niższej temperaturze użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym do Administracji Osiedla celem sprawdzenia zgłoszenia. W przypadku braku zgłoszenia Użytkownik traci prawo do bonifikaty.

Bonifikaty, o których mowa powyżej nie przysługują w przypadkach wystąpienia przerw w dostawie energii cieplnej spowodowanych planowanymi remontami bądź usuwania awarii przez dostawcę energii do budynku.

4.5. Użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigów, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin. Zgłoszenia usunięcia awarii do Administracji Osiedla

dokonuje firma konserwująca dźwigi.

4.6. Bonifikaty za nieobecność użytkownika w lokalu.

Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali okresowo.

Bonifikacie podlegają również składniki czynszu rozliczane na osoby zamieszkałe w danym lokalu tj. :

a) dźwigi.

b) gaz w przypadku, gdy budynek wyposażony jest w zbiorcze urządzenia pomiarowe,

c) ciepła i zimna woda w przypadku nie posiadania wodomierzy indywidualnych.

Bonifikaty naliczane są wyłącznie za nieobecność mieszkańca trwającą nieprzerwanie powyżej 2 miesięcy.

Nieobecność w mieszkaniu musi być potwierdzona wiarygodnym zaświadczeniem w przypadkach.:

- wyjazdy służbowe, prywatne lub inne - zaświadczenie z zakładu pracy, pełen zapis w paszporcie (data wyjazdu, data powrotu), książeczka żeglarska.
- czas trwania nauki poza miejscem stałego zameldowania na koniec każdego roku szkolnego,
- okres odbywania zasadniczej służby wojskowej od dnia powołania z załączeniem stosownego zaświadczenia.
- wymeldowanie czasowe po przedłożeniu dowodu tożsamości.
- nieobecność czasowa bez wymeldowania na podstawie zaświadczenia lub oświadczenia potwierdzonego w miejscu pobytu,
- długotrwałe leczenie, rehabilitacja poza miejscem stałego zamieszkania na podstawie zaświadczenia z właściwej placówki służby zdrowia.

Bonifikatę przyznaje się po okresie nieobecności mieszkańca lecz za okres nie dłuższy niż ostatnie 12 miesięcy od daty zgłoszenia nieobecności.

Pełna bonifikata przysługuje za każdy rozpoczęty miesiąc powyżej 15 kolejnych dni. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowił zmniejszenie wpływów.



ROZDZIAŁ V

PRZYCHODY I POŻYTKI GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM ORAZ Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

Podstawową kategorią przychodów Spółdzielni są opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi należne od lokali ze spółdzielczymi prawami i lokali wyodrębnionych.

5.1. Przychody Spółdzielni to:

- a) opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych.
- b) opłaty eksploatacyjne garaży, miejsc postojowych.
- c) opłaty eksploatacyjne lokali użytkowych, własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności.
- d) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
- e) czynsz najmu lokali użytkowych,
- f) opłaty za media,
- g) podatki i opłaty lokalne:
 - podatek od nieruchomości,
 - opłata przekształceniowa za prawo własności gruntu,
 - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
- h) RTV, prawa autorskie,
- i) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- j) pozostałe przychody operacyjne i finansowe.

5.2. Spółdzielnia może uzyskiwać korzyści i inne dochody z:

- a) części wspólnych nieruchomości tj.:
 - z wynajmu pomieszczeń wspólnych (suszarnie, pralnie, strychy, piwnice, korytarze itp.),
 - z dzierżawy gruntów.
 - z wynajmu powierzchni na elementach wspólnych budynków (opłaty za szyldy, reklamy, tablice, maszty antenowe, itp.),
 - z innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości
- b) własnej działalności gospodarczej obejmującej:
 - wynajem lokali użytkowych i pomieszczeń.



- dzierżawę gruntów i terenów niezabudowanych stanowiących mienie wspólne Spółdzielni.
- prowadzenie innej działalności gospodarczej w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni.
- zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni oraz wykonywanie usług przez pracowników spółdzielni.
- inne dochody np. dochody finansowe - odsetki od depozytów bankowych, itp.

5.3. Pożytki z części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości, których dotyczą.

Dochód uzyskany z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu winien być przeznaczony na zmniejszenie opłat eksploatacji lokali członków Spółdzielni oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.

1.4. Pożytki i inne przychody uzyskane z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu są przeznaczane stosownie do postanowień Statutu tylko na rzecz członków Spółdzielni, w szczególności, na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, po podjęciu uchwały o podziale wyniku finansowego przez organ statutowy.

ROZDZIAŁ VI

ROZLICZENIE WYNIKU GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

- 6.1.** Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
- 6.2.** Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się bezwynikowo.
- 6.3.** Rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 6.4.** Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art.



4 ust. 1 - 2 i 4 teŹe ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

- 6.5. Różnicę między kosztami a przychodami z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla kaŹdej nieruchomości pod datą 31 grudnia przenosi się na rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 6.6. Nadwyżka przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi korzysta ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem, Źe zostanie wykorzystana na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.
- 6.7. Wynik przypadający na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, będący składową wyników z poszczególnych nieruchomości ma wpływ na wysokość opłat za lokale w roku następnym.
- 6.8. Nadwyżka z działalności gospodarczej (wynikowej) Spółdzielni, zawierająca w przeważającej części poŹytki Spółdzielni moŹe zostać przeznaczona na częściowe pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążających członków Spółdzielni po jej podziale uchwałą Walnego Zgromadzenia zgodnie ze Statutem Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 7.1. Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 18.09.2024 r. prot. nr 8/2024, z mocą obowiązującą od dnia 18.09.2024
- 7.2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27.03.2019 r. prot.nr 3/2019.