

# **REGULAMIN**

## **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali**

#### **w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**(tekst jednolity wg stanu na dzień 17.11.2022 r.)**

## **PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze - tekst jednolity (Dz. U. z 2013, poz. 1443).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych - tekst jednolity (Dz. U. z 2013 , poz.1222).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - tekst jednolity (Dz. U. z 2014 , poz. 150).
4. Statut Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej - tekst jednolity z dnia 19.07.2019r.

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1.**

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości obciążeń lokali w poszczególnych nieruchomościach, kosztami:
  - 1) eksploatacji podstawowej,
  - 2) podatku od nieruchomości,
  - 3) opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 4) wywozu nieczystości i odnawiania punktów gromadzenia odpadów,
  - 5) zużycia energii elektrycznej na klatkach schodowych, w piwnicach i na terenie nieruchomości,
  - 6) odpisu na fundusz remontowy,
  - 7) eksploatacji i remontów dźwigów osobowych,
  - 8) konserwacji domofonów,
  - 9) monitoringu,
  - 10) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - 11) centralnego ogrzewania,
  - 12) dostawy ciepła do podgrzania wody,
  - 13) opłaty za miejsca postojowe,
  - 14) opłaty za dodatkowe powierzchnie i pomieszczenia gospodarcze,
  - 15) opłaty za odczyty wodomierzy indywidualnych radiowych,
  - 16) opłaty za doręczenie korespondencji za pośrednictwem poczty, na adres inny, niż adres mieszkania w zasobach Spółdzielni, na wniosek użytkownika mieszkania.
2. Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1, rozumie się wszystkie nieruchomości Spółdzielni, w skład których wchodzi budynek mieszkalny, użytkowe, garaże i infrastruktura techniczna.
3. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu, należy rozumieć przez to członka Spółdzielni użytkującego lokal na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu

(lokatorskiego lub własnościowego w tym garażu), na zasadzie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w tym garażu oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w tym garaży lub prawo odrębnej własności lokali, a także stosownie do postanowień Regulaminu, najemców lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i innego rodzaju pomieszczeń wynajmowanych przez Spółdzielnię.

## § 2.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są w okresach rocznych, przy czym rok rozliczeniowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

## § 3.

1. Podstawę do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. W przypadku, gdy w ciągu roku kalendarzowego wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza uchwała korektę planu gospodarczego, o którym mowa w ust. 1 oraz ustala nowe wymiary opłat za używanie lokali.
3. Po zakończeniu każdego roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji danej nieruchomości a przychodami, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

## § 4.

Jednostką rozliczeniową, służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami, jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, lokal, ilość osób i wskazania urządzeń pomiarowych.

## § 5.

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnie, łazienki, przedpokoje, ubikacje itp.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, pomieszczeń gospodarczych, piwnic i części zabudowanych korytarzy, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.
4. W przypadku dokonania przebudowy lokalu mieszkalnego, polegającej na zmianie funkcji balkonu lub loggii poprzez ich włączenie do pomieszczeń lokalu mieszkalnego, za powierzchnię balkonu i loggii, nalicza się opłaty eksploatacyjne tak, jak za powierzchnię użytkową lokalu, do czasu zmiany takiej sytuacji.

## § 6.

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz powierzchnie pomieszczeń przynależnych, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3.
2. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne), dolicza się w częściach proporcjonalnych, do powierzchni poszczególnych lokali użytkowych.
3. Do powierzchni lokali użytkowych wielokondygnacyjnych, zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu użytkowego.

## § 7.

Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, określa się na podstawie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, a w przypadku braku uchwały, na podstawie powykonawczej dokumentacji technicznej budynku lub pomiaru z natury, wykonanego przez Spółdzielnię w trakcie odbioru i ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego z bankiem.

## § 8.

1. Za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym uważa się wszystkie osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały, na pobyt czasowy powyżej 2 miesięcy oraz osoby niezameldowane, faktycznie zamieszkałe w danym lokalu.
2. Okresowe zwolnienie z opłat czynszowych zależnych od ilości osób zamieszkałych w lokalu, o których mowa w ust. 1, może nastąpić w przypadku:
  - 1) odbywania studiów dziennych poza miejscem zamieszkania,
  - 2) czasowego wymeldowania z lokalu na ponad 2 m-ce,
  - 3) pobytu w sanatorium lub w szpitalu ponad 2 m-ce,
  - 4) zamieszkiwania i wnoszenia opłat czynszowych u innego zarządcy nieruchomości, przy równoczesnym zameldowaniu w lokalu mieszkalnym w zasobach Spółdzielni,
  - 5) emigracji poza granice RP.
3. Zwolnienie z opłat czynszowych w przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt 1-4, następuje na podstawie przedłożenia Spółdzielni dokumentu tożsamości (dowodu osobistego, paszportu, legitymacji studenckiej) i zaświadczenia właściwej instytucji lub zarządcy nieruchomości, zaś w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 5, na podstawie dokumentu tożsamości (dowodu osobistego, paszportu, legitymacji studenckiej), zaświadczenia „zgłoszenie emigracji”, wystawionego przez Urząd Miejski w Gdańsku i pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu o okresie trwania emigracji. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt 4 i 5, okres zwolnienia z opłat nie może wynosić więcej niż 1 rok, licząc od następnego miesiąca po przedłożeniu wymaganych dokumentów. Okres ten może być przedłużony na pisemny wniosek użytkownika lokalu, w przypadku wymienionym w pkt 5, zaś w przypadku wymienionym w pkt 4, na podstawie aktualnego zaświadczenia zarządcy nieruchomości.
4. W przypadku osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, a nie zameldowanych, zwolnienie z opłat czynszowych może nastąpić na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu.

5. Zwolnienie z opłat czynszowych następuje od następnego miesiąca po przedłożeniu odpowiedniego dokumentu lub złożeniu oświadczenia.
6. Skreślony.

## **II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ**

### **§ 9.**

Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej, zwanej dalej eksploatacją, dokonywane jest w podziale na Administrację Osiedli i odrębne nieruchomości, z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

### **§ 10.**

Podstawę określenia wysokości obciążenia kosztami eksploatacji (bez odpisu na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu), stanowi średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

### **§ 11.**

Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ustala się dzieląc koszty przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, odrębnie dla każdej nieruchomości.

### **§ 12.**

Średni roczny koszt eksploatacji 1m<sup>2</sup> powierzchni ustalony dla lokali mieszkalnych, powiększany jest o składniki opłat wymienione w § 1 ust. 1 pkt od 2 do 14.

### **§ 13.**

1. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne ustala się dla poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, wg przewidywanych kosztów na dany rok z uwzględnieniem lokali:

- 1) użytkowanych przez członków Spółdzielni na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu (własnościowego i lokatorskiego), lub prawa odrębnej własności,
- 2) użytkowanych przez osoby nie będące członkami,
- 3) użytkowanych na podstawie umów najmu zawartych ze Spółdzielnią.

2. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, zajmowane na zasadzie:

- 1) prawa odrębnej własności lokalu przez właścicieli niebędących członkami Spółdzielni,
- 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osoby niebędące członkami Spółdzielni,

są wyższe od stawek ustalanych dla lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskiego lub własnościowego) oraz odrębnej własności lokalu, w przypadku, gdy część kosztów eksploatacji tych lokali pokrywana jest z pożytków uzyskiwanych przez Spółdzielnię z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni oraz z pożytków z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni.

Planowaną wielkość obniżenia stawki dla członka Spółdzielni, określa Rada Nadzorcza, przy zatwierdzaniu stawek opłat na dany rok.

3. Stawki opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych przez osoby niebędące członkami Spółdzielni, ustalane są według rzeczywistych kosztów eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, ponoszonych przez Spółdzielnię.
4. Wysokość opłat eksploatacyjnych za najem lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni, ustala Zarząd Spółdzielni w umowach najmu, na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami, w przypadku, gdy nie ma możliwości zawarcia umowy w wyniku przetargu.
5. Pożytki i inne przychody uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i miejsc pod reklamy, stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, pomniejszone o koszty poniesione w związku z tymi przychodami, stanowią nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
6. Wpływy z wynajmu lokali użytkowych stanowiących część wspólną nieruchomości, a także z wynajmowanych powierzchni korytarzy, pralni, suszarni, dzierżawy gruntów, reklam, miejsc postojowych, itp., stanowią pożytki nieruchomości, której dotyczą.

#### § 14.

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, posiadająca tytuł prawny do jednego lub więcej mieszkań w Spółdzielni, zobowiązane są regulować opłaty naliczane od ilości osób zamieszkałych w tych mieszkaniach, nie mniej jednak niż za jedną osobę w każdym z nich, nawet jeżeli w danym mieszkaniu nikt nie mieszka, lub nie jest zameldowany.

#### § 15.

1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny w Spółdzielni, bez tytułu prawnego, zobowiązane są do zapłaty na rzecz Spółdzielni wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na eksploatację i utrzymanie ich lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
2. Osoby zajmujące lokal użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, garaż i inne pomieszczenia (dalej : Lokal), oraz teren należący do Spółdzielni, bez tytułu prawnego, zobowiązane są do zapłaty na rzecz Spółdzielni wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu lub terenu w wysokości podwójnego czynszu najmu (obejmującego koszty eksploatacji oraz zysk Spółdzielni), a także ponoszenia opłat za dostawę mediów (za energię elektryczną, centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, wywóz nieczystości i inne media dostarczane lub związane z użytkowaniem Lokalu lub terenu), za cały okres bezumownego korzystania.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1, nie mogą korzystać z pożytków uzyskiwanych z najmu lokali użytkowych, stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Za osoby zajmujące lokale Spółdzielni bez tytułu prawnego, uważa się:
  - 1) osoby, które zajęły lokal samowolnie,
  - 2) byłych członków Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, których pozbawiono członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie, jeżeli decyzja o

pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub wynika z prawomocnego wyroku sądu,

- 3) osoby bliskie byłego członka, które nie uzyskały prawa do lokalu po byłym członku Spółdzielni, a prawo to wygasło,
- 4) inne osoby, które nie uzyskały tytułu prawnego do lokalu po byłym członku Spółdzielni lub wcześniejszym użytkowniku lokalu nie będącym członkiem Spółdzielni,
- 4) osoby, które nie opuściły i nie opróżniły lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu.

## § 16.

1. Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni, ustalane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów, w odniesieniu do kosztów, obejmujących:
  - 1) energię ciepłą, elektryczną i gaz,
  - 2) wodę i odprowadzenie ścieków,
  - 3) wywóz nieczystości,
  - 4) podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu,
  - 5) ubezpieczenie majątkowe.
2. Koszty oświetlenia terenu, koszenia terenów zielonych przez obcych wykonawców, odnawiania punktów gromadzenia odpadów i mycia pojemników, ustalane są proporcjonalnie do udziału lokalu użytkowanego na potrzeby własne Spółdzielni w danej nieruchomości, chyba że nieruchomość zajmowana na potrzeby własne Spółdzielni stanowi samodzielną nieruchomość. W takim przypadku ww. koszty ponoszone są w całości przez Spółdzielnię.
3. Wydatki poniesione na remont lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, dotyczące poziomów wody zimnej, wody ciepłej, kanalizacji sanitarnej, instalacji gazowej, elektrycznej z tablicą administracyjną oraz remont dachu, elewacji, instalacji odgromowej, szlabanów wjazdowych itp. w części odpowiadającej udziałowi danego lokalu w nieruchomości, finansowane są ze środków pozaodpisowych funduszu na remonty.

## § 17.

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze, oraz piwnice, przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.

## § 18.

- 1. Stawka opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, obejmuje następujące rodzaje kosztów:**
  - 1) koszty utrzymania czystości w budynkach i na terenie nieruchomości (w skład tych kosztów wchodzi wynagrodzenia gospodarzy domów, narzut na płace, odpis na fundusz świadczeń socjalnych, świadczenia na rzecz gospodarzy domów, takie jak: odzież i ekwiwalent za jej pranie, badania lekarskie, środki bhp itp.),
  - 2) koszty materiałów niezbędnych do utrzymania czystości, takich jak: środki czystości, środki pracy małowartościowe długotrwałego użytkowania, koszty zakupu piasku do piaskownic oraz środków do posypywania ulic w okresie zimowym,
  - 3) koszty dezynfekcji, deratyzacji i innych usług związanych z utrzymaniem czystości,
  - 4) koszty zużycia materiałów do konserwacji,
  - 5) koszty przeglądów przewodów kominowych spalinowych, wentylacyjnych i usług kominarskich,

- 6) ubezpieczenia budynków i innych urządzeń,
- 7) koszty koszenia terenów zielonych realizowanego przez obcych wykonawców,
- 8) pozostałe koszty materialne i niematerialne (opłaty bankowe i pocztowe, koszty posiedzeń organów samorządowych, opłaty pocztowe w kwocie nie pokrytej wpływami z opłat wnoszonych przez użytkowników mieszkań za doręczanie korespondencji za pośrednictwem poczty, na adres inny niż adres mieszkania w zasobach Spółdzielni itp.),
- 9) opłaty z tytułu składki na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
- 10) koszty konserwacji,
- 11) narzut kosztów ogólnych administracji osiedla,
- 12) narzut kosztów Zarządu,
- 13) koszty utrzymania hydroforni,
- 14) wywóz odpadów budowlanych na wysypisko,
- 15) koszty budowy placów zabaw, konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń małej architektury, boisk i placów zabaw,
- 16) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
- 17) opłata za dzierżawę gruntu zajętego pod punkty gromadzenia odpadów,
- 18) koszty ochrony mienia Spółdzielni,
- 19) koszty przedmiotów stanowiących wyposażenie budynków (tablice ogłoszeniowe, czujniki ruchu, skrzynki na reklamy, kratki przed wejściem do budynków, zabezpieczenia przed gniazdowaniem gołębi, oprawy oświetleniowe, itp.),
- 20) koszty eksploatacji węzłów cieplnych dwufunkcyjnych,
- 21) koszty budowy wiat śmietnikowych i odnowienia punktów gromadzenia odpadów,
- 22) koszty utrzymania czystości w budynkach i na terenie nieruchomości (w wykonaniu firm sprzątających).

## **2. Koszty eksploatacji lokali użytkowych wynajmowanych, stanowiących własność Spółdzielni, obejmują:**

- 1) podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 2) ubezpieczenie,
- 3) wywóz nieczystości,
- 4) dla lokali wbudowanych koszty remontów poziomów wody zimnej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej, instalacji gazowej, elektrycznej z tablicą administracyjną oraz remontu dachu, elewacji, instalacji odgromowej, szlabanów wjazdowych, w części odpowiadającej udziałowi danego lokalu w nieruchomości,
- 5) dla lokali wbudowanych koszty monitoringu, oświetlenia terenu, koszenia terenów zielonych przez obcych wykonawców, przeglądów kominiarskich, budowlanych i gazowych, koszty odnawiania punktów gromadzenia odpadów i mycia pojemników, w części odpowiadającej udziałowi danego lokalu w nieruchomości,
- 6) koszty ogłoszeń o przetargach na lokale,
- 7) pozostałe koszty lokali użytkowych,
- 8) narzut kosztów ogólnych Zarządu,
- 9) koszty zatrudnienia pracownika ds. obsługi lokali użytkowych (wynagrodzenie, narzuty ZUS, świadczenia dla pracowników itp.),
- 10) koszty remontu.

## **3. Stawka opłat eksploatacyjnych dla garaży, obejmuje:**

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 3) ubezpieczenie,

- 4) narzut kosztów Zarządu,
- 5) pozostałe koszty.

W stawce opłat eksploatacyjnych za garaże stanowiące odrębną własność, nie pobiera się opłat z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

**4. Koszty konserwacji i napraw bieżących zasobów mieszkaniowych wykonywanych przez Spółdzielnię (w wykonawstwie własnym - konserwatorzy), o których mowa w §18 ust. 1 pkt 10, obejmują takie koszty, jak:**

- 1) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia konserwatorów,
- 2) odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
- 3) koszty składki na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
- 4) narzędzia (wyposażenie),
- 5) amortyzację środków trwałych,
- 6) remont i konserwację sprzętu, w tym środków transportowych,
- 7) paliwo,
- 8) koszty pogotowia lokatorskiego,
- 9) koszty utrzymania pomieszczeń konserwatorów,
- 10) ubezpieczenia majątkowe,
- 11) narzut kosztów Zarządu,
- 12) inne koszty np. ubytki wody technologicznej.

**5. Narzut kosztów poszczególnych administracji osiedla, o których mowa w §18 ust. 1 pkt 11, obejmuje takie koszty, jak:**

- 1) koszty związane z utrzymaniem siedziby administracji, o których mowa w § 16 ust. 1,
- 2) wynagrodzenia pracowników administracyjno-biurowych wraz z narzutami,
- 3) koszty amortyzacji środków trwałych,
- 4) zakup materiałów biurowych i środków pracy małowartościowych długotrwałego użytkowania,
- 5) opłaty telekomunikacyjne,
- 6) dozór obiektów,
- 7) konserwację pomieszczeń administracyjno-biurowych,
- 8) koszty obsługi finansowej,
- 9) koszty składki na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
- 10) odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
- 11) inne koszty nieprzewidziane.

**6. Koszty administracji osiedla wymienione w ust. 5, rozliczane są na eksploatację podstawową nieruchomości mieszkaniowych, którymi dana administracja administruje.**

**7. Koszty Zarządu, o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 12, obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, organizacją, obsługą oraz koordynacją działalności całej Spółdzielni przez Zarząd Spółdzielni i jego komórki funkcjonalne.**

W skład kosztów Zarządu, wchodzi w szczególności:

- 1) koszty związane z utrzymaniem pracowników techniczno-administracyjnych (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, świadczenia socjalne, bhp, ochrona zdrowia itp.), z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 pkt 8,
- 2) materiały biurowe, druki, środki pracy małowartościowe długotrwałego użytkowania,
- 3) koszty związane z utrzymaniem biura Zarządu i pomieszczeń magazynowych, o których mowa w § 16 ust. 1,



- 4) koszty związane z działalnością Spółdzielni (opłaty notarialne, sądowe, koszty bankowe, koszty obsługi prawnej, koszty obsługi programów księgowo-finansowych, koszty operacyjne i sądowe, koszty ogłoszeń o przetargach na remonty), składki na Krajową Radę Spółdzielczą, składki na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
  - 5) opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, amortyzacja sprzętu i oprogramowania, koszty badania bilansu i lustracji, koszty organizacji Walnych Zgromadzeń, diety Rady Nadzorczej itp.
8. Koszty doręczenia korespondencji za pośrednictwem poczty, na adres inny niż adres mieszkania, na wniosek użytkownika mieszkania, pokrywane są z opłat wnoszonych na ten cel. Opłaty te obejmują koszty wysyłki korespondencji ponoszone przez Spółdzielnię.

Zasady rozliczania kosztów Zarządu, określa co roku Rada Nadzorcza, przy uchwalaniu planów gospodarczych Spółdzielni.

### **III. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I OPŁATA ZA WIECZyste UŻYTKOWANIE GRUNTU**

#### **§ 19.**

1. Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów, regulują odrębne przepisy (uchwały Rady Miasta Gdańska).
2. Podatek od nieruchomości (tj. podatek od budynków i gruntów) i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów, w wysokości określonej uchwałą Rady Miasta Gdańska, rozliczane są na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże według miejsc powstawania, z wyłączeniem lokali mieszkalnych i garaży, stanowiących odrębną własność.  
Jednostkę przeliczeniową stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **IV. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI ORAZ ZUŻYCIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ NA KLATKACH SCHODOWYCH, W PIWNICACH I NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 20.**

1. Koszty wywozu nieczystości komunalnych, mycia pojemników i odnawiania punktu gromadzenia odpadów, obciążają odpowiednio koszty lokali mieszkalnych i użytkowych, korzystających z danego punktu gromadzenia odpadów.
2. Skreślony.
3. Wysokość opłat za wywóz nieczystości komunalnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych, wynika z uchwał Rady Miasta Gdańska, w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4. Stawki opłat miesięcznych pobieranych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów określonych w ust. 3, mają charakter zaliczkowy. Jednostką rozliczeniową dla lokali mieszkalnych jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla lokali użytkowych 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub ilość zatrudnionych osób (w zależności od charakteru działalności, co określa uchwała Rady Miasta Gdańska).

5. Koszty określone w ust. 3, rozliczane są na koniec roku kalendarzowego na podstawie złożonych deklaracji dla poszczególnych punktów gromadzenia odpadów oraz decyzji administracyjnych będących następstwem braku selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

### **§ 21**

1. Koszty zużycia energii elektrycznej na klatkach schodowych, w piwnicach i na terenie nieruchomości (oświetlenie zewnętrzne), obciążają koszty lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach.
2. Stawki opłat za zużycie energii elektrycznej, o której mowa w ust. 1, ustala się miesięcznie, jednakowo dla każdego lokalu mieszkalnego, w wysokości wynikającej z faktury wystawionej Spółdzielni za zużycie energii elektrycznej w każdej nieruchomości.

## **V. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY**

### **§ 22.**

1. Odpis na fundusz remontowy stanowi środki finansowe przeznaczone na wykonywanie remontów w danym roku kalendarzowym, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Odpis ten może być tworzony również z przeznaczeniem na remont i modernizację budynków (nieruchomości) i urządzeń (dźwigów) w latach przyszłych.
3. Wysokość odpisu, o którym mowa w ust. 1 i 2, uchwalana jest przez Radę Nadzorczą, w oparciu o zatwierdzony plan rzeczowy potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, a w przypadku garaży, na wniosek wszystkich właścicieli garaży w danym zespole garaży.
4. W ramach uchwalonej wysokości odpisów na fundusz remontowy, mogą być wyodrębnione odpisy na zadania specjalne, np. na docieplenie ścian zewnętrznych, na wymianę okien, remont nawierzchni dróg osiedlowych, wykonanie centralnej instalacji ciepłej wody, itp.
5. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego, określa odrębny regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VI. KOSZTY EKSPLOATACJI I REMONTÓW DŹWIGÓW**

### **§ 23.**

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, mającą na celu zapewnienie prawidłowego i sprawnego ich funkcjonowania, tj.:
  - 1) koszty energii elektrycznej,
  - 2) ubezpieczenie,
  - 3) dozór techniczny,
  - 4) konserwację,
  - 5) koszty Zarządu.

2. Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach wyposażonych w dźwigi, z podziałem na poszczególne nieruchomości. Nie obciąża się kosztami eksploatacji dźwigów lokali położonych na parterze, a użytkownicy lokali położonych na pierwszym piętrze, wnoszą połowę ustalonej stawki.
3. Użytkownikom dźwigów przysługuje bonifikata za każdy pełny dzień unieruchomienia dźwigu, w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty ustalonej za eksploatację dźwigu. Jeżeli w klatce schodowej znajdują się dwa dźwigi, a tylko jeden z nich jest nieczynny, bonifikata nie przysługuje.
4. Koszty remontów dźwigów finansowane są z odpisu na remonty dźwigów, ustalanego na dany rok w planie gospodarczym. W przypadku tworzenia planów wieloletnich, Rada Nadzorcza odrębnie określa warunki ich finansowania.
5. Stawkę wysokości odpisu na remonty dźwigów ustala się w przeliczeniu na wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wyposażonych w dźwigi w danej nieruchomości.
6. Plan remontów dźwigów na dany rok przygotowany jest do wysokości sumy wszystkich funduszy remontowych dźwigów w poszczególnych nieruchomościach, a zakresy remontów dźwigów wynikają z ich bieżących potrzeb.
7. Odpisy na remonty dźwigów i koszty tych remontów, są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości lub jej części wyposażonej w dźwig.
8. W przypadku wystąpienia awarii i konieczności wykonania naprawy dźwigu wykraczającej poza zakres stałej umowy na konserwację dźwigów, koszty związane z tą naprawą pokrywane są z funduszu remontowego dźwigów, a w razie braku środków na tym funduszu, przejściowo, ze środków pozaodpisowych funduszu remontowego.

## **VII. KONSERWACJA DOMOFONÓW**

### **§ 24.**

1. Koszty konserwacji domofonów przypadających na jeden lokal mieszkalny, ustala się miesięcznie, w oparciu o cenę tej usługi, wynikającą z umowy zawartej między Spółdzielnią a Wykonawcą usługi.  
Koszty konserwacji obejmują naprawę lub wymianę podzespołów instalacji domofonowej, które uległy uszkodzeniu w trakcie normalnej eksploatacji, z wyjątkiem osprzętu w mieszkaniach.
2. W przypadku podjęcia przez większość mieszkańców korzystających z jednej instalacji domofonu, zbiorowej decyzji o konserwowaniu jej we własnym zakresie, następuje zwolnienie użytkownika lokalu od następnego miesiąca po zgłoszeniu, z wnoszenia opłat z tego tytułu.
3. W przypadku dewastacji domofonu, Spółdzielnia zleca jego naprawę i ponosi koszty jej wykonania. Użytkownicy instalacji zwracają ww. koszty w roku następnym, w drodze zwiększenia odpisu na konserwację domofonu.

4. Koszty modernizacji domofonów w nieruchomości, budynku, klatce schodowej ponosi dana nieruchomość (część nieruchomości, której dotyczy modernizacja), w drodze obciążenia odpisem na ten cel, ustalonym przez Radę Nadzorczą.

## **VIII. KOSZTY OBSŁUGI MONITORINGU**

### **§ 25.**

1. Koszty obsługi monitoringu, obejmują:
  - 1) konserwację sieci i urządzeń, usuwanie skutków dewastacji,
  - 2) ustalanie lokalizacji i zgrywanie zdarzeń z rejestratora,
  - 3) koszty ubezpieczenia.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1, obciążają koszty lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach.
3. Stawki opłat za monitoring ustala się miesięcznie, jednakowo dla każdego lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości.

## **IX. KOSZTY DOSTAWY WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

### **§ 26.**

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się w oparciu o ceny za 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków, uchwalane przez Radę Miasta Gdańska oraz na podstawie faktur wystawianych Spółdzielni przez dostawcę wody.
  2. Koszty, o których mowa w ust. 1, rozliczane są w okresach półrocznych na poszczególne rodzaje lokali w nieruchomościach, w oparciu o wskazania wodomierzy głównych.
  3. 1. Opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz przez najemców lokali użytkowych, na pokrycie kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu dwukrotnie w ciągu roku tj. według stanu na dzień 30 czerwca i na dzień 31 grudnia każdego roku.  
Wysokość zaliczki ustali Spółdzielnia, na dzień 1.01.2021 roku, indywidualnie dla poszczególnych lokali, na podstawie średnich wartości dotychczasowych rozliczeń za zużycie wody zimnej i ciepłej, w okresie ostatnich 12 miesięcy (norma zużycia wody).  
Ustalona norma zużycia wody będzie podlegała weryfikacji na zasadach określonych w ust.2.
  2. W przypadku, gdy po zakończeniu 2 kolejnych okresów rozliczeniowych, średnie zużycie wody zimnej lub ciepłej jest o co najmniej 25% wyższe od przyjętej normy, Spółdzielnia ma prawo dokonać zmiany normy zużycia wody na kolejny okres rozliczeniowy, dostosowując normę do rzeczywistego zużycia.
  3. Na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
4. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdej z niżej wymienionych grup użytkowników lokali:
    - 1) posiadających wodomierze indywidualne – wg. wskazań wodomierzy na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego, z zastrzeżeniem postanowień ust.8,

- 2) nie posiadających wodomierzy oraz lokali mieszkalnych, w których co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy utracił ważność cechy legalizacyjnej (dalej: lokale nieopomiarowane) wg ryczałtu wynoszącego 18 m<sup>3</sup>/osobę (w tym 8 m<sup>3</sup> na podgrzanie wody) i liczby osób zamieszkałych w takich lokalach, nie mniej jednak niż za jedną osobę.
5. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków dla mieszkań, lokali użytkowych oraz ujęć wykorzystywanych przez gospodarzy budynków, rozlicza się w oparciu o wskazania indywidualne wodomierzy wyrażone w m<sup>3</sup> oraz ceny za 1 m<sup>3</sup> lub według zasad wynikających z umowy najmu, a dla garaży, w oparciu o ustalony przez Zarząd Spółdzielni ryczałt oraz cenę za 1 m<sup>3</sup> wody. Koszty zużycia wody przez gospodarzy budynków, obciążają koszty eksploatacji lokali mieszkalnych poszczególnych nieruchomości.
6. W przypadku braku odczytu wodomierza indywidualnego, do rozliczenia przyjmuje się średnią wartość symulacyjną obliczoną na podstawie danych z okresu rozliczeniowego, dla którego znane są początkowe i końcowe wielkości zużycia.
7. Różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach i lokalach użytkowych oraz garażach i zużycia wody wg ryczałtu w mieszkaniach nieopomiarowanych, rozlicza się proporcjonalnie do zużycia w mieszkaniach opomiarowanych, lokalach użytkowych opomiarowanych i garażach.
8. Rozliczenie dokonane w okresach półrocznych uwzględnia rzeczywistą wielkość zużycia wg wskazań liczników głównych oraz sumę wniesionych opłat zaliczkowych.  
Powstała w wyniku rozliczenia:
  - 1) nadpłata, podlega przeksięgowaniu na poczet bieżącej opłaty czynszowej,
  - 2) niedopłata, księgowana jest na konto czynszowe lokalu i podlega zapłacie przy najbliższej opłacie czynszowej.  
Na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć zapłatę niedopłaty na raty.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia zużycia wody dokonuje się na dzień zmiany użytkownika, ale po upływie okresu rozliczeniowego.  
Dotychczasowy użytkownik lokalu zobowiązany jest złożyć protokół zdawczo odbiorczy wodomierza (druk znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni), ze stanem jego wskazań na dzień zmiany użytkownika. W razie nie złożenia tych dokumentów, rozliczenie zużycia wody za cały okres rozliczeniowy, przechodzi na nowego użytkownika mieszkania.
10. W przypadku utraty ważności cechy legalizacyjnej z winy użytkownika przez co najmniej jeden z wodomierzy użytkowanych w lokalu, stosuje się rozliczenie danego mieszkania tak jak mieszkania nie posiadającego wodomierzy, wg ryczałtu jak dla mieszkań nieopomiarowanych, a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne i nie podlegające dodatkowym rozliczeniom i korektom.  
Ponowne przyjęcie wodomierzy do celów rozliczania, wymaga zachowania procedury obowiązującej przy montażu wodomierzy po raz pierwszy.  
Do czasu ponownego przyjęcia wodomierzy przez Spółdzielnię, wysokość opłaty jest ustalana jak dla mieszkań nieopomiarowanych.

W przypadku, gdy zostanie wykazane przez Spółdzielnię, że w danym lokalu występował pobór ciągły wody, Spółdzielnia dokona rozliczenia tego lokalu wg faktycznie ustalonego zużycia.

11. Odczyty wskazań wodomierzy i kontrola ich działania przez pracowników Administracji Osiedla, odbywać się będą raz w roku, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni, w drodze zarządzenia wewnętrznego, oraz doraźnie, stosownie do potrzeb, w przypadku nieprawidłowości wynikających z bieżących odczytów.
12. Administracje Osiedli będą przeprowadzały dodatkowe odczyty kontrolne wodomierzy w budynkach, w których różnica wymieniona w ust. 8, przekroczy 15 %.
13. W przypadku odczytów wodomierzy indywidualnych przez firmę zewnętrzną, koszty odczytów uwzględnia się w okresowym rozliczeniu wody.
14. Każdy okres rozliczeniowy uważa się za zamknięty, bez możliwości wprowadzenia jakichkolwiek zmian w rozliczeniach poszczególnych lokali. Korekty zostaną uwzględnione w następnym rozliczeniu zużycia wody.
15. W przypadku zalegania przez użytkownika lokalu z opłatami za okres pełnych 6 miesięcy, Spółdzielnia może odciąć użytkownikowi lokalu dopływ ciepłej wody do lokalu. Osoby korzystające z lokalu są zobowiązane udostępnić lokal pracownikom Administracji Osiedla, w celu wykonania czynności związanych z odcięciem ciepłej wody.
16. Montaż i wymiana wodomierzy wody ciepłej i zimnej, należy do obowiązków Spółdzielni. Wymiana wodomierza jest finansowana z opłaty wnoszonej przez użytkowników lokali na ten cel, która stanowi iloczyn opłaty za 1 sztukę wodomierza i faktycznej ilości wodomierzy zamontowanych w mieszkaniu, podlegająca rozliczeniu w okresach nie dłuższych niż 5 lat. Wysokość opłaty za 1 sztukę wodomierza, ustala Rada Nadzorcza. Użytkownicy lokali nieopomiarowanych, do czasu opomiarowania, zwolnieni są z wnoszenia opłat z tytułu montażu i wymiany wodomierzy. Użytkownicy lokali nie posiadających opomiarowania na istniejącej instalacji zimnej wody, zostaną obciążeni kosztem urządzenia pomiarowego oraz jego pierwszego montażu, po wykonaniu montażu w ich lokalu. Użytkownik lokalu może zapłacić te koszty jednorazowo lub w ratach przez okres nie dłuższy niż kolejnych 12 miesięcy. Niezależnie od daty pierwszego montażu wodomierza w lokalu wcześniej nieopomiarowanym lub daty ponownego przyjęcia do rozliczenia po utracie ważności cechy legalizacyjnej przez co najmniej jeden z wodomierzy użytkowanych w lokalu, użytkownicy tych lokali zobowiązani są do dostosowania się do jednolitej daty legalizacji wodomierzy w całym budynku. W przypadku wyposażania budynku w nową instalację c.w.u, montaż wodomierza ciepłej wody finansowany jest z funduszu remontowego danej nieruchomości.
17. Koszt usunięcia niesprawności wodomierzy jest finansowany z opłaty wnoszonej na wymianę wodomierzy.
18. Do rozliczeń wody mogą być stosowane tylko wodomierze, które posiadają ważną cechę legalizacji.

19. W razie przejściowej niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu, ilość zużytej wody ustala się na podstawie średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, do czasu usunięcia niesprawności. Użytkownik lokalu zobowiązany w terminie 3 dni, pisemnie (lub drogą mailową) zgłosić awarię wodomierza do Zarządu Spółdzielni lub właściwej Administracji Osiedla. Nie zgłoszenie awarii we wskazanym wyżej terminie, będzie skutkowało rozliczeniem lokalu wg zasad zużycia ustalonych dla lokali nieopomiarowanych.
20. Spółdzielni przysługuje prawo niezapowiedzianej kontroli stanu technicznego (funkcjonowania) wodomierzy.  
Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić pracownikom Administracji Osiedla swobodny dostęp do wodomierzy dla potrzeb dokonania kontroli, odczytu i wymiany.
21. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomby i innego niedozwolonego działania np. magnesami neodymowymi, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty ryczałtu za zużycie wody w kwocie równoważnej zużyciu 100 m<sup>3</sup> wody od uszkodzonego wodomierza, wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Ryczałt jest niezależny od obowiązku zapłaty za wodę wg zasad określonych w § 26 ust. 11 niniejszego Regulaminu oraz do pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika lokalu.
22. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez Administrację Osiedli lub podawane przez użytkowników lokali w okresach rozliczeniowych, przy zmianie cen oraz przy zmianie użytkownika mieszkania i stanowią podstawę do rozliczeń.
23. W przypadku zmiany ceny wody zimnej i odprowadzania ścieków w czasie trwania okresu rozliczeniowego, do rozliczenia przyjmuje się odczyty na dzień tej zmiany lub zużycia symulacyjne, wykonane przez program rozliczeniowy.
24. Nakładki radiowe i moduły w wodomierzach radiowych, mogą być finansowane dla członków Spółdzielni z nadwyżki bilansowej, a pozostali użytkownicy lokali, zobowiązani są do wnoszenia opłaty na ten cel.

## **X. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ**

### **§ 27.**

Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody. Koszty te rozlicza się według wskazań urządzeń pomiarowych. Koszty energii cieplnej na cele podgrzania wody, określają §§ 38-44 niniejszego Regulaminu.

### **§ 28.**

1. Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach mieszkalnych uważa się powierzchnię użytkową, określoną w § 7 niniejszego Regulaminu z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3.
2. Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach użytkowych uważa się powierzchnię takich pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię ogrzewaną pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń wchodzących w skład lokalu.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni i korytarzy.

### § 29.

Koszty centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, ustala się w oparciu o taryfy zatwierdzone przez Urząd Regulacji i Energetyki, zawartą umowę z dostawcą ciepła i faktury wystawione Spółdzielni przez dostawcę ciepła.

### § 30.

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie dla zespołu budynków, budynku, części budynku zasilanego z tego samego węzła cieplnego, według wskazań urządzeń pomiarowych i mocy zamówionej.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. W przypadku nie wykonania docieplenia fragmentu ściany zewnętrznej w obrębie mieszkania z winy członka lub właściciela mieszkania nie będącego członkiem Spółdzielni, wprowadza się współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikający z wyższych strat ciepła przez przegrodę budowlaną, w wysokości 10 % zużycia. Współczynnik oznacza wzrost o 10 % kosztów ogrzewania pomieszczenia przyległego do niedocieplonej ściany zewnętrznej.

### § 31.

1. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania wnoszona jest przez użytkowników lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży miesięczna zaliczka, ustalona na podstawie planowanych kosztów. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
2. Wysokość zaliczki ustalona jest dla zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych i garaży zasilanych z tego samego węzła cieplnego i obejmuje opłaty stałe i zmienne za zużycie energii cieplnej.
3. Podstawę ustalenia wysokości zaliczki stanowią aktualne koszty zakupu energii cieplnej. Zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania ustala się w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na potrzeby centralnego ogrzewania (moc zamówiona i zużycie ciepła w GJ), z trzech minionych sezonów grzewczych, z uwzględnieniem podwyżek cen energii cieplnej, przewidywanych przez jej dostawcę, powiększonej o 12 % kosztu z ostatniego sezonu grzewczego, jako równowartość średniego miesięcznego zużycia.
4. Zmiana wysokości zaliczki jest wprowadzana od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym do umowy ze Spółdzielnią o dostawę ciepła, wprowadzono nowe taryfy opłat.

### § 32.

Wpływy uzyskane przez Spółdzielnię z bonifikat, upustów lub innych opłat z tytułu niedotrzymania przez dostawcę ciepła warunków umowy, dzieli się proporcjonalnie do powierzchni lokali zasilanych z danego węzła cieplnego, którego dotyczy ulga.

### § 33.

Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są przez Spółdzielnię do 30 kwietnia każdego roku, za rok poprzedni.



**§ 34.**

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, nowy użytkownik przyjmuje wynik rozliczenia poprzedniego użytkownika lokalu.

**§ 35.**

1. Niedopłatę wynikającą z różnicy wnoszonych zaliczek i faktycznych kosztów centralnego ogrzewania, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić w terminie 30 dni od dnia przekazania rozliczenia kosztów.
2. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów energii cieplnej zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu albo wypłacana użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek.

**§ 36.**

W przypadku zabudowanych i włączonych loggii do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni lub właściciel niebędący członkiem Spółdzielni, obciążany jest za powierzchnię ogrzewanej loggii dwukrotną stawką za centralne ogrzewanie, obowiązującą dla danej nieruchomości.

**§ 37.**

(skreślony)

**§ 38.**

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów podgrzania wody jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w odniesieniu do kosztów stałych oraz 1 GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych.
2. Pomocniczą jednostką rozliczeniową dla kosztów zmiennych, jest określona w złotych cena podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody.
3. W stosunku do lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach, jednostką rozliczeniową za podgrzanie wody jest liczba osób, o których mowa w § 8 ust. 1 niniejszego Regulaminu.

**§ 39.**

Ustalenie wysokości opłat za podgrzanie wody i rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na ten cel, odbywa się odrębnie dla każdego węzła cieplnego.

**§ 40.**

1. Opłaty za podgrzanie wody są ustalane zaliczkowo, z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz ilości zużycia wody i ilości ciepła w ostatnim okresie rozliczeniowym.

2. Koszty stałe wynikające z ilości mocy cieplnej zamówionej do podgrzania wody, są rozliczane łącznie z centralnym ogrzewaniem.
3. Wysokość opłat może zostać zmieniona w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku zmiany taryfy cen ciepła.

#### § 41.

Koszty podgrzania wody rozliczane są w okresach półrocznych.

#### § 42.

Podstawę rozliczenia kosztów podgrzania wody stanowią odczyty licznika energii cieplnej i wskazania wodomierzy wody ciepłej w indywidualnych mieszkaniach oraz ilość osób zamieszkałych w lokalach nie posiadających wodomierzy indywidualnych.

#### § 43.

Przepisy § 26 stosuje się odpowiednio przy legalizacji, wymianie, usunięciu niesprawności, okresowej kontroli i odczytach wskazań wodomierzy wody ciepłej.

#### § 44.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia awarii zaworu termostatycznego lub zerwania płołby na zaworze powrotnym. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia zaworu termostatycznego lub zerwania płołby (z wyjątkiem zgłoszonych awarii), użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 1000 zł.

#### § 44<sup>1</sup>

Użytkownik lokalu otrzymuje informacje o rozliczeniu kosztów ciepła, zgodnie z wymogami zawartymi w aktualnie obowiązujących przepisach.

### **XI. OPŁATY ZA MIEJSCA POSTOJOWE**

#### § 45.

1. Opłata za wyznaczone miejsca postojowe na terenie Spółdzielni, obejmuje koszty eksploatacji terenu oraz zysk Spółdzielni.
2. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 1 ustala Rada Nadzorcza, a wpływy z tego tytułu, stanowią płołytki nieruchomości, której dotyczą.

### **XII. OPŁATY ZA KORZYSTANIE Z DODATKOWYCH POWIERZCHNI**

**§ 46.**

Wysokość opłat za korzystanie przez użytkowników lokali z części powierzchni wspólnych nieruchomości i pomieszczeń gospodarczych, określa Rada Nadzorcza. Wpływy z tego tytułu stanowią pożytki nieruchomości, której dotyczą.

**XIII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI****§ 47.**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nim związane w należyтым stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, określa odrębny regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.”

**XIV. ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE****§ 48.**

1. Członkowi zwalnającemu do dyspozycji Spółdzielni lokal mieszkalny zajmowany na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskiego lub własnościowego), Spółdzielnia wypłaca wartość rynkową tego lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty ustalenia wartości rynkowej pokrywa członek Spółdzielni. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszelkie należności przysługujące Spółdzielni, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu.
2. Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, określa statut Spółdzielni i regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym, poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.
4. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu albo zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami, bez udziału Spółdzielni.
5. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym,

dodatkowe wyposażenie lokalu zostanie uwzględnione przy wycenie wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

## **XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 49.**

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych mogą korzystać z częściowych zwolnień z opłat, w przypadku:
  - 1) postępu dźwigu wg zasad określonych w § 23, ust. 3,
  - 2) niedogrzewania mieszkań:
    - jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa dni wynosi:
      - a) +15°C i mniej - w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej
      - b) poniżej +18°C, ale jest wyższa niż +15°C - w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej,
  - 3) braku ciepłej wody – dotyczy tylko lokali nieopomiarowanych. Za brak dostawy ciepłej wody użytkowej w ciągu dwóch kolejnych dni przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej za podgrzanie wody, licząc za kolejny dzień, w którym nastąpiła przerwa.
2. Decyzję w sprawie bonifikaty podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### **§ 50.**

Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie, rozstrzygane będą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, na podstawie wniosku Zarządu Spółdzielni.

### **§ 51.**

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 2/2015, z dnia 22.01.2015r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, traci moc obowiązującą Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 18.09.2003r.

**SEKRETARZ**

**Rady Nadzorczej**

**PRZEWODNICZĄCY**

**Rady Nadzorczej**