

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI ORAZ USTALANIA OPŁAT W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORUNIA” W GDANSKU.

§ 1

Podstawy prawne.

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1208, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1800, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1297, z późn. zm.);
- Uchwały Rady Miasta Gdańska
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ORUNIA”.

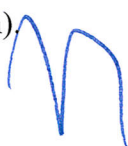
§ 2

Definicje.

1. Lokal mieszkalny – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Definicję tą stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali).

2. Lokal użytkowy - to część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym. Do lokali użytkowych zalicza się lokale handlowe, usługowe, biurowe oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni (biura, działalność społeczno-kulturalna). Do lokali użytkowych zalicza się także garaże oraz pomieszczenia użytkowe będące przedmiotem umów najmu.

3. Nieruchomość – budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym do tego budynku lub tych budynków, stanowi podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali (art. 42 ust. 3 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).



4. Pomieszczenia przynależne – piwnice lub pomieszczenia gospodarcze albo garaż, o ile są one przyporządkowane danemu lokelowi na podstawie przydziału lub umowy o spółdzielcze prawo do lokalu albo aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu, a władający lokalem faktycznie piwnicę, pomieszczenie gospodarcze, garaż użytkuje (art. 42 ust. 3 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

5. Nieruchomość wspólna – część nieruchomości jak: grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

Do nieruchomości wspólnej zaliczamy w szczególności: piwnice nieprzyporządkowane do danego lokalu, ale przekazane do wyłącznego indywidualnego użytkowania, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia techniczne i gospodarcze a także elementy budynku, takie jak: fundamenty, mury, dach, zadaszenia, rury spustowe, rynny, okna w klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, dźwigi, platformy dźwigowe, główne piony instalacji: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.

6. Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu - grunty Spółdzielni niestanowiące odrębnych nieruchomości, budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom całego osiedla określone w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni. Są to w szczególności: chodniki, ciągi pieszo jezdne, place, drogi osiedlowe, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenów, tereny zielone i mała architektura, infrastruktura techniczna służąca do dostawy mediów do lokali i budynków.

7. Użytkownicy lokali – osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w nieruchomości (członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będący członkami, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali) oraz osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.

8. Osoby zamieszkałe w lokalu – osoby zgłoszone i uprawnione do zamieszkiwania w lokalu, osoby posiadające zameldowanie na okres stały lub czasowy, dłuższy niż dwa miesiące a także osoby faktycznie zamieszkałe bez zameldowania.

9. Powierzchnia użytkowa - powierzchnię użytkową lokali dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się wg powykonawczej dokumentacji budynku, podaną w decyzjach przydziału lokalu lub w umowach o spółdzielcze prawo do lokalu.

a) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, WC, garderoby, itp.

b) Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

c) Pomieszczenia piwniczne znajdujące się w budynku wykorzystywane są na cele mieszkaniowe. Powierzchni pomieszczenia piwnicznego nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu. Wykorzystywanie pomieszczeń piwnicznych na cele inne niż mieszkaniowe może nastąpić po uprzednim zawarciu odrębnej umowy o najem tych pomieszczeń.

10. Powierzchnia grzewcza - odpowiada powierzchni użytkowej lokali lub sumie powierzchni użytkowej i dodatkowej, do których dostarczane jest ciepło z instalacji c.o. i służy do celów rozliczania kosztów ogrzewania. W przypadku lokali wielokondygnacyjnych powierzchnia ta składa się z powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

11. Lokale zajmowane bez tytułu prawnego - lokale zajmowane przez użytkowników niebędących członkami Spółdzielni, co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu lub w przypadku lokalu stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, zamieszkiwania w takim lokalu przez osoby nie będące ich właścicielami.

12. Opłaty za użytkowanie lokali – należności wnoszone przez użytkowników na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

13. Zaliczka – opłata na pokrycie kosztów zakupu mediów (tj.: zimna woda, podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, gaz i energia elektryczna) podlegająca rozliczeniu w określonym czasie wg zasad określonych w odrębnych regulaminach.

§ 3

Klasyfikacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ponoszone są na:

- a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (dźwigi osobowe, platformy, instalacje) oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak piwnice, komórki, klatki schodowe, garaże.
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych.
- c) budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (dźwigi osobowe) oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: klatki schodowe, piwnice.
- d) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki, będące na majątku Spółdzielni, w szczególności: rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, chodniki, ogrodzenia, inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków.

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

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

a) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się:

- koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- koszty wywozu nieczystości,
- koszty dostawy gazu sieciowego dotyczące budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu,
- koszty konserwacji domofonów,
- koszty konserwacji dźwigów osobowych i platform,
- koszty opomiarowania (wymiany urządzeń).

b) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej składają się:

- koszty energii elektrycznej części wspólnych budynku (klatki schodowe, piwnice, pralnie itp.),
- koszty utrzymania czystości w budynkach i terenach przyległych,
- koszty utrzymania zieleni,
- podatek od nieruchomości (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku Spółdzielni),
- wieczyste użytkowanie gruntu (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku Spółdzielni),

- opłaty z tytułu utraconej retencji terenu,
- koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- koszty konserwacji instalacji, drobnych napraw,
- koszty przeglądów technicznych,
- koszty ubezpieczenie majątku i innych ubezpieczeń,
- koszty utrzymania komórek techniczno-eksploatacyjnych,
- koszty obsługi urządzeń automatyki sterowniczej, eksploatacji węzłów i urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów c.o. i liczników ciepła),
- koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią (administracja i zarząd),
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości (np. koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, koszty dorabiania kluczy, koszty usług geodezyjnych, itp.).

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych osób – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, który odpowiada powierzchni użytkowej lokali.

c) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu.

Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu zalicza się:

1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym:

- koszty utrzymania czystości i porządku terenów (koszty osobowe osób sprząających, środki czystości, usługi odśnieżania, usługi wywozu nieczystości nietypowych)
- koszty utrzymania i pielęgnacji zieleni,
- koszty drobnych naprawi przeglądów technicznych,
- koszty energii elektrycznej oświetlenia osiedla,

2) podatek od nieruchomości,

3) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,

4) pozostałe koszty (ubezpieczenie majątku, zakup znaków drogowych, tablic informacyjnych, pojemników na przechowywanie piasku, koszty konserwacji i napraw monitoringu osiedlowego i inne).

Sposób rozliczenia kosztów na poszczególne rodzaje działalności określa corocznie Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planów finansowo – gospodarczych. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

d) Koszty działalności społeczno-kulturalnej.

Koszty działalności społeczno-kulturalnej obejmują koszty związane z organizacją, obsługą i prowadzeniem działalności świadczonej na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin.

Do kosztów działalności społeczno-kulturalnej zaliczamy:

- wydatki związane z organizacją imprez oraz konkursów,
- koszty utrzymania pomieszczeń (media, podatki i opłaty, inne),
- koszty osobowe pracowników działalności społeczno-kulturalnej (tj. płace wraz z narzutami, bhp, ZFSS, itp.),
- wyposażenie klubu – amortyzacja,
- materiały dekoracyjne, biurowe, plastyczne, środki czystości i inne,
- inne wydatki (np. ubezpieczenie majątku).

Sposób rozliczenia kosztów określa corocznie Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planów rzeczowo- finansowych.

Właściciele lokali mieszkalnych, niebędący członkami Spółdzielni mogą korzystać z działalności społeczno-kulturalnej po zawarciu ze Spółdzielnią odrębnej umowy.

§ 4

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1. Celem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ustalenie obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości lokalowych obejmujących lokale mieszkalne i użytkowe, w tym działalności społeczno-kulturalnej.
- b) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w osiedlu.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane w układzie odrębnych nieruchomości, w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z wyjątkiem:

- a) kosztów przeglądów technicznych i konserwacji domofonów oraz dźwigów, które rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali.
- b) kosztów dostawy gazu sieciowego, które rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu wg zasad określonych w „Regulaminie rozliczania mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”.
- c) kosztów dostawy wody (zimnej i zużytej do podgrzania) i odprowadzania ścieków, które rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytych m³ wg zasad określonych w „Regulaminie rozliczania mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”.
- d) kosztów centralnego ogrzewania w budynkach posiadających indywidualne opomiarowanie wg zasad określonych w „Regulaminie rozliczania mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”.
- e) kosztów wywozu odpadów komunalnych, które rozlicza się według zasad określonych w Uchwałach Rady Miasta Gdańska w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy; dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy a powstają odpady komunalne i dla nieruchomości, które w części stanowią nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy a powstają odpady komunalne.

3. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali (mieszkalnych i użytkowych).

Średni roczny koszt na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnioroczną powierzchnię zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię (lokali mieszkalnych i użytkowych).

4. Dla ustalenia opłat dla lokali użytkowych i garaży średni roczny koszt eksploatacji podstawowej 1 m² powierzchni użytkowej wyliczony według zasad określonych w pkt. 3 pomniejsza się o koszty związane wyłącznie z utrzymaniem lokali mieszkalnych (np. energia elektryczna dostarczana na potrzeby oświetlenia klatek schodowych, itp.), a zwiększa o nakłady związane wyłącznie z eksploatacją tych lokali. Opłaty dla lokali użytkowych handlowo-usługowych i biurowych mogą być korygowane współczynnikiem 1,2 z tytułu większej intensywności użytkowania i ponoszenia wyższych kosztów. Zastosowanie współczynnika korygującego wymaga określenia w rocznym planie finansowo- gospodarczym.

5. Rozliczenie kosztów przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi z wyjątkiem mediów jak: zimna woda i podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, których koszty rozlicza się w terminach określonych w „Regulaminie rozliczania mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”.

6. Podstawą ustalenia kosztów ujętych w punkcie 1 jest plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

7. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami w poszczególnych nieruchomościach zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

8. Koszty komórek eksploatacyjno-technicznych obejmują: koszty osobowe pracowników eksploatacyjno-technicznych na stanowiskach nierobotniczych (tj. płace wraz z narzutami, bhp, ZFŚS, itp.), amortyzację środków trwałych, zakup materiałów biurowych i środków pracy, VAT niepodlegający odliczeniu, ubezpieczenie majątku dotyczące obiektów biurowych, podatki i opłaty lokalne dotyczące pomieszczeń biurowych, ogłoszenia, podróże służbowe, koszty utrzymania pomieszczeń biurowych (energia elektryczna, energia ciepła, zimna woda), opłaty telekomunikacyjne, remonty i konserwację urządzeń i pomieszczeń administracyjno-biurowych, inne koszty nieprzewidziane).

Sposób rozliczenia kosztów komórek eksploatacyjno-technicznych na poszczególne rodzaje działalności określa corocznie Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planów finansowo-gospodarczych. Ustalone w ten sposób koszty rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowych nieruchomości.

9. Koszty konserwacji i napraw bieżących należących do obowiązków Spółdzielni obejmują: koszty osobowe konserwatorów (tj. płace wraz z narzutami, bhp, ZFŚS, itp.) materiały, opłaty telekomunikacyjne, narzędzia (wyposażenie), remont i konserwację sprzętu, w tym środków transportowych, paliwo, koszty pogotowia lokatorskiego, koszty utrzymania pomieszczeń konserwatorów, podatek VAT niepodlegający odliczeniu, pozostałe koszty.

Sposób rozliczenia kosztów konserwacji i napraw bieżących na poszczególne rodzaje działalności określa corocznie Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planów finansowo-gospodarczych. Ustalone w ten sposób koszty rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowych nieruchomości, dla których świadczone są te usługi.

10. Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią obejmują: koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, organizacją, obsługą oraz koordynacją działalności całej Spółdzielni, tj.: koszty osobowe pracowników komórek administracyjnych (wynagrodzenia z narzutami, bhp, ZFŚS), amortyzację środków trwałych, szkolenia, materiały biurowe, druki, środki pracy, koszty związane z utrzymaniem biura (centralne ogrzewanie, energia elektryczna, zimna i ciepła woda), podatek od nieruchomości, opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, ubezpieczenia majątkowe, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, usługi informatyczne, koszty reprezentacji, ogłoszenia, podróże służbowe, konserwacja urządzeń i obiektów, opłaty notarialne, sądowe, koszty bankowe, koszty obsługi prawnej, składki członkowskie oraz na Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny, składki na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, podatek VAT niepodlegający odliczeniu i inne związane z działalnością ogólną Spółdzielni.

Sposób rozliczenia kosztów ogólnych na poszczególne rodzaje działalności określa corocznie Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planów finansowo-gospodarczych, a w poszczególnych rodzajach działalności zgodnie z obowiązującą dla niej zasadą (m^2 , lokal, itp.).

11. Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu regulują odrębne przepisy. Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w wysokości ustalonej przez Gminę Miasta odnoszone są odrębnie na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, dla każdej nieruchomości, z wyłączeniem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiących odrębną własność. Jednostkę rozliczeniową stanowi $1 m^2$ powierzchni użytkowej lokalu.

12. Opłaty z tytułu utraconej retencji terenu regulują odrębne przepisy. Opłata ta, w wysokości ustalonej przez Gminę Miasta odnoszona jest do każdej nieruchomości podlegającej opłacie. Jednostkę rozliczeniową stanowi $1 m^2$ powierzchni użytkowej lokalu.

13. Koszty wywozu nieczystości obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz koszt wywozu odpadów i nieczystości nietypowych.

a) Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi odnoszone są odrębnie na lokale mieszkalne i lokale użytkowe. Jednostka rozliczeniowa wynika z Uchwały Rady Miasta Gdańska. W sytuacji wystawienia przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzji wymiarowej za odpady komunalne niesegregowane różnicę pomiędzy stawkami za odpady komunalne segregowane i niesegregowane rozlicza się w ramach opłat eksploatacyjnych. Opłata miesięczna jest stała, niezależna od liczby dni miesiąca i czasu, w którym lokal był użytkowany.

b) Koszty związane z wywozem odpadów i nieczystości nietypowych określa się na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą świadczącą te usługi. Koszty wywozu odpadów i nieczystości nietypowych stanowią składnik kosztów eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania.

14. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

a) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art.6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty poszczególnych nieruchomości zaliczonych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi i stanowią środki finansowe przeznaczone na wykonanie prac remontowych.

b) Spółdzielnia tworzy:

- odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości,
- odpis na fundusz remontowy dla poszczególnych budynków,
- odpis na fundusz remontowy wspólny,

w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu w rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.

c) Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art.6 ust.1 Ustawy o Rachunkowości.

d) Szczegółowe zasady ustalania opłat i wydatków oraz rozliczania kosztów funduszu remontowego zawarte są w „Regulaminie tworzenia i gospodarki funduszem na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia” w Gdańsku”.

15. Koszty konserwacji domofonów obejmują koszty konserwacji domofonów ponoszone w celu zapewnienie prawidłowego i sprawnego ich funkcjonowania oraz bieżącą konserwację, wynikającą z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą świadczącą usługę. Koszty konserwacji domofonów rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne.

16. Koszty konserwacji dźwigów i platform obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na bieżącą konserwację tych urządzeń, mającą na celu zapewnienie prawidłowego i sprawnego ich funkcjonowania tj.:

- konserwację wynikającą z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą świadczącą usługę,
- obowiązkowe badania przez Urząd Dozoru Technicznego.

Koszty konserwacji platform w budynkach mieszkalnych rozlicza się na lokale mieszkalne.

Kosztami konserwacji dźwigów w budynkach użytkowych obciążany jest użytkownik danego lokalu, znajdującego się w tym budynku.

17. Koszty eksploatacji węzłów ciepłowniczych w budynkach obejmują m.in. koszty konserwacji, regulacji i napraw oraz utrzymania automatyki, które ponoszone są w celu zapewnienie prawidłowego i sprawnego ich funkcjonowania. Koszty te wynikają z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą świadczącą usługę. Koszty eksploatacji węzłów ciepłowniczych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne odnosząc się do powierzchni grzewczej.

18 Koszty opomiarowania w lokalach obejmują koszty zakupu i montażu urządzeń służących do opomiarowania zużytych mediów (wodomierze, ciepłomierze, podzielniki) i ich legalizacji, wynikających z umów zawartych pomiędzy Spółdzielnią a firmami świadczącymi powyższe usługi. Koszty te rozlicza się na poszczególne lokale w zależności od ilości urządzeń znajdujących się w lokalu.

19. Koszty ubezpieczeń obejmują koszty ubezpieczenia mienia oraz innych ubezpieczeń określone na podstawie polis zawartych pomiędzy Spółdzielnią a ubezpieczycielem na dany rok. Jednostkę rozliczeniową stanowi 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
20. Koszty energii elektrycznej części wspólnych budynku obejmują wydatki Spółdzielni związane z oświetleniem klatek schodowych, korytarzy, piwnic, pralni, pomieszczeń technicznych itp. w budynkach oraz zasilaniem urządzeń technicznych znajdujących się w tych budynkach. Koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane dla każdego budynku odrębnie. Rozliczenie tych kosztów następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danym budynku.
21. Koszty przeglądów technicznych obejmują koszty rocznych i 5-letnich przeglądów w budynkach, wynikających z przepisów Prawa budowlanego. Rozliczenie tych kosztów następuje proporcjonalnie do ilości lokali w danej nieruchomości.
22. Koszty dostawy gazu sieciowego w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego obejmują wydatki uiszczane dostawcom zewnętrznym za dostarczone paliwo gazowe i są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku. Rozliczenie powyższych kosztów i sposób ustalenia zaliczek określone są w „Regulaminie rozliczania mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”.
23. Koszty energii cieplnej i elektrycznej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi dostawcom ciepła i energii elektrycznej. Koszty te są ustalane odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych umożliwiających ustalenie ilości energii cieplnej i elektrycznej zużywanej na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej. Rozliczenie powyższych kosztów i sposób ustalenia zaliczek określone są w „Regulaminie rozliczania mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”.
24. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki uiszczane dostawcom zewnętrznym za wodę zimną oraz wodę zużytą do podgrzania i są ustalane odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań wodomierza głównego i cen za 1 m^3 wody i ścieków wg obowiązujących taryf. Rozliczenie w/w kosztów i sposób ustalania zaliczek określa „Regulaminie rozliczania mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”.
25. Koszty energii elektrycznej dotyczącej garaży w zespołach garażowych, ich rozliczenie i sposób ustalania zaliczek określone są w „Regulaminie rozliczania energii elektrycznej dla garaży w zespołach garażowych będących w zasobach lub zarządzie SM „Orunia”.
26. Pożytki i inne przychody uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu itp., 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.
27. Wpływy z części wspólnej nieruchomości (np. wynajmowane korytarze, komórki, dzierżaw gruntu itp.) stanowią pożytki nieruchomości, której dotyczą.

§ 5

Oplaty za użytkowanie lokali.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoby zajmujące lokal mieszkalny, garaż lub lokal użytkowy 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.
6. Opłaty i ich wysokość dla poszczególnych grup użytkowników lokali zatwierdza Rada Nadzorcza na podstawie przyjętego na dany rok planu finansowo-gospodarczego podejmując odpowiednią uchwałę, z zastrzeżeniem punktu 7 i 8.
7. Zaliczki za media ustalane są zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni Regulaminami.
8. Wysokość opłat za najem lokali użytkowych lub dzierżawę terenów stanowiących własność Spółdzielni, ustala Zarząd Spółdzielni w umowach najmu/dzierżawy, na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami.
9. Sposób i terminy wnoszenia opłat reguluje Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia” w Gdańsku.
10. W przypadku zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu, zmiana w wymiarze opłaty obowiązuje od następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia zmiany ilości osób zamieszkałych, tj. do 15-go dnia miesiąca poprzedzającego.
11. Na pisemne oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o niezamieszkiwaniu osób w lokalu mieszkalnym, wymiar opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi może zostać zawieszony. Zmiana w wymiarze opłaty będzie obowiązywać od następnego miesiąca kalendarzowego po dokonaniu zgłoszenia w formie oświadczenia, o którym mowa wyżej, do końca miesiąca, w którym lokal będzie ponownie zamieszkały.
12. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat, nowych wymiarach opłat bądź rozliczeniach dotyczących lokali dostarczane jest użytkownikom lokali:
 - a) poprzez:
 - wrzucenie do indywidualnej skrzynki odbiorczej na klatce schodowej,
 - pocztę elektroniczną.
 - b) na wniosek użytkownika lokalu, odpłatnie poprzez pocztę lub innego koncesjonowanego dostawcę korespondencji,

§ 6***Postanowienia końcowe.***

1. Traci moc obowiązywania „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia” uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Orunia” w dniu 24.05.2011 r. z późniejszymi zmianami.
2. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „Orunia” w dniu 26.09.2022 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Orunia” w Gdańsku

.....
Rada Nadzorcza SM „ORUNIA”