

REGULAMIN

**rozliczania kosztów gospodarki zasobami
mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w
Gdańsku**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku, zwanej dalej spółdzielnią.
2. W Spółdzielni wprowadza się następujące opłaty:
 - a) eksploatacja i konserwacja
 - b) podatek od nieruchomości
 - c) opłata za użytkowanie wieczyste
 - d) centralne ogrzewanie
 - e) ciepła woda (podgrzewanie)
 - f) woda i kanalizacja
 - g) energia elektryczna (zużyta w częściach wspólnych budynku)
 - h) gaz
 - i) gospodarowanie odpadami komunalnymi
 - j) fundusz remontowy
 - k) konserwacja domofonu
 - l) konserwacja dźwigów
 - m) konserwacja anten
 - n) monitoring

§ 2

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 niniejszego Regulaminu.

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. Nie przysługuje im prawo do udziału w pożytkach z działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię.

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 niniejszego Regulaminu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Nie przysługuje im prawo do udziału w pożytkach z działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię

5 Zarząd spółdzielni prowadzi dla nieruchomości :

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4;

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego dla budynkowej nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tej nieruchomości.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

7. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali składają w terminie siedmiu dni od zaistnienia zmiany pisemne oświadczenie o osobach stale z nimi zamieszkujących w lokalu, a także o osobach faktycznie korzystających z lokalu. W oświadczeniach wskazywane są imiona i nazwiska oraz okres zamieszkiwania lub korzystania z lokalu tych osób. Oświadczenia składane są w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany na przyszłość.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. W przypadku braku zapłaty opłat do ostatniego dnia miesiąca w którym opłaty są wymagalne nalicza się odsetki ustawowe za opóźnienie oraz udokumentowane koszty upomnienia lub wezwania do zapłaty.

9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

10. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, gazu, odpadów komunalnych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

12. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do

lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne w dotychczasowej wysokości. Opłaty niezależne od spółdzielni ponoszone są w nowej wysokości.

13. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, a ustaje z dniem jego utraty.

14. Członek spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 3

1. Opłatę eksploatacyjną ustala się na poszczególne lokale w proporcji powierzchni użytkowej lokalu do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.
2. Powierzchnią użytkową lokalu jest określona w ewidencji księgowej spółdzielni, powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń w granicach lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wchodzi powierzchnia balkonów, logii i piwnic.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, w szczególności opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego.
5. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu nie jest uprawniona bez zgody spółdzielni do jakiegokolwiek ingerencji w instalacje, w szczególności: gazową, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, elektryczną.

§ 4

1. Okresem rozliczeniowym opłat jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem rozliczenia dostawy zimnej i ciepłej wody – okresem rozliczeniowym jest okres 6-ciu miesięcy.
2. Podstawą do rozliczeń kosztów zasobami jest plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą uchwalaną przez spółdzielnię.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 2 ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

A. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 5

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują w szczególności:

- a) wydatki na administrację, Zarząd i Radę Nadzorczą
- b) wydatki na konserwację i odpis na fundusz remontowy
- c) wydatki na utrzymanie porządku i czystości
- d) koszty gospodarki odpadami komunalnymi
- e) wydatki na konserwację i utrzymanie wind
- f) opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepła i wody ogólnego użytku
- g) ubezpieczenia
- h) podatki i opłaty lokalne.

§ 6

1. Jednostką rozliczeniową opłaty eksploatacyjnej jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2-4.
2. Jednostką rozliczeniową opłaty za konserwację dźwigów i zużycie gazu jest ilość osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu.
3. Jednostką rozliczeniową opłat za konserwację domofonów, konserwację anten, monitoring i energię elektryczną (zużyta w częściach wspólnych budynku) jest lokal. Opłaty ustalane są w oparciu o rzeczywiste koszty ponoszone przez spółdzielnię na konserwację i utrzymanie urządzeń w należyтым stanie technicznym.
4. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnym naliczane są zgodnie z zasadami określonymi przez uchwały Rady Miasta Gdańska

§ 7

1. Podstawą rozliczenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Średnioroczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnioroczną powierzchnię użytkową lokali.
2. Podstawą rozliczenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami konserwacji i utrzymania dźwigów oraz zużycia gazu jest planowany średni koszt w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkującą lub korzystającą z lokalu w przeliczeniu na ilość osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu. Średnioroczny koszt w przeliczeniu na osobę zamieszkującą lub korzystającą z lokalu ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnio roczną ilość osób zamieszkujących lub korzystających z lokali w nieruchomości.
3. Podstawą rozliczenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami konserwacji i utrzymania: domofonów, konserwacji anten, monitoring i energię elektryczną (zużyta w częściach wspólnych budynku) jest lokal. Średnioroczny koszt w przeliczeniu na lokal ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez ilość lokali w nieruchomości.

4. Czynsz najmu lokali stanowiących własność spółdzielni oraz części nieruchomości wspólnej udostępnionej do wyłącznego korzystania ustala Zarząd w umowach w drodze negocjacji, uwzględniając koszty funkcjonowania lokalu i zysk spółdzielni.

B. KOSZTY DOSTAWY CIEPŁA, WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 8

Koszty dostawy ciepła, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków określa odrębny regulamin

C. FUNDUSZ REMONTOWY

§ 9

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Podstawą określenia obciążeń poszczególnych lokali z tytułu odpisu na fundusz remontowy jest roczny plan remontów zawarty w planie gospodarczym spółdzielni. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

D. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI, OPŁATA ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

§ 11¹⁰ *an*

1. Wysokość opłat z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste, naliczana jest na podstawie uchwał Rady Miasta Gdańska i przeliczana przez spółdzielnię na powierzchnię użytkową lokali.

Jednostką rozliczeniową dla opłat o których mowa w ust. 1 jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12¹¹ *an*

Niniejszy regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” nr.....*11/X/2022* z dnia*23-02-2022*.....r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....*[Signature]*.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....*[Signature]*.....

