

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz
zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOKER” w Gdańsku

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami, wraz ze zmianą z dnia 14.06.2007 r. Dz. U. nr 125, poz. 873).
3. Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z póź. zm.).
4. Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (jednolity tekst Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223).
5. Ustawa z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (jednolity tekst Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 884, z póź. zm.).
6. Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 z póź. zm.).
7. Ustawa o ochronie praw lokatorów (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 z póź. zm.).
8. Ustawa o własności lokali (Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 803).
9. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543 z póź. zm.).
10. Statut Spółdzielni SM „DOKER” - 2006 r.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. Ilećroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a) użytkownikowi lokalu, to należy przez to rozumieć:
 - członka Spółdzielni posiadającego lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
 - lokatora posiadającego własnościowe prawo do lokalu, niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - właściciela i współwłaściciela lokalu, nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - lokatora posiadającego udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
 - najemcę lokalu użytkowego.
 - b) odrębnej nieruchomości, to należy przez to rozumieć wydzielony grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, a powierzchnia gruntu musi zapewniać niezbędną możliwość korzystania z budynku i mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - c) nieruchomości wspólnej, to należy przez to rozumieć grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku przez użytkownika lokalu, to jest: grunt wokół budynku znajdujący się na wydzielonej nieruchomości, fundamenty, mury, kominy, wszelkie części budynku i wszelkie

- urządzenia służące do użytku wszystkich użytkowników lokali, tj. strychy, piwnice, korytarze piwniczne, klatki schodowe, bramy, suszarnie, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, oświetlenie, itp.,
- d) udziale w nieruchomości wspólnej, to należy przez to rozumieć stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali,
 - e) lokalu, to należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu,
 - f) lokalu mieszkalnym, to należy przez to rozumieć wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku (izba lub zespół izb) przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami samodzielnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkalnych,
 - g) osobie zamieszkałej w lokalu mieszkalnym, to należy przez to rozumieć osoby fizycznie korzystające z lokalu: członek Spółdzielni, właściciel będący członkiem spółdzielni, właściciel niebędący członkiem Spółdzielni oraz osoby zamieszkujące w lokalu zamieszkałe na pobyt stały lub czasowy, a także osoby przebywające w mieszkaniu dłużej niż 2 miesiące,
 - h) ustawie, to należy przez to rozumieć Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Rozdz.- „podstawa prawna”, pkt. 2 niniejszego regulaminu.
2. 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 i niniejszego regulaminu.
 3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którzy przysługują spółdzielcze własnościowe 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 na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami 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.
 5. 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 jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4 (zgodnie z art. 4 ust. 4¹ p. 1 ustawy),
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ p. 2 i art. 6 ust. 3 ustawy.

7. 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 niepełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
Odpowiedzialność osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Koszty i przychody zostały podzielone na:
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i garaże,
 - działalność gospodarczą, w skład której wchodzi lokale użytkowe.
9. Wyodrębnione zostały koszty nieruchomości wspólnych dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej.
10. Niniejszy regulamin obejmuje postanowienia dotyczące nieruchomości budynkowych, w tym garaży.
Zasady rozliczeń działalności dotyczącej kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków uregulowane zostały w odrębnych Regulaminach.

Rozdział II

Rozliczanie kosztów nieruchomości związanych z budynkami mieszkalnymi

Zgodnie z uchwałą nr 02/N/04 Walnego Zgromadzenia SM „DOKER” z dnia 22.10.2004 r. w sprawie pokrycia kosztów wykupu gruntów działek pod nieruchomościami Spółdzielni oraz na podstawie Uchwały nr 05/2004 Rady Nadzorczej SM „DOKER” z dnia 12.11.04 r. w sprawie nabycia własności gruntu użytkowanego dotychczas na zasadach wieczystego użytkowania, Spółdzielnia nabyła od Urzędu Miasta Gdańska na własność 6 działek, które po dalszym podziale stanowią 9 odrębnych nieruchomości.

§ 1

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, zgodnie z interpretacją ministra finansów z dnia 5 marca 2008 r., zalicza się:
 - 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku mieszkalnym wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażeniem technicznym, jak:
 - węzły cieplne,
 - pomieszczenia wodomierzowe i gazomierzy,
 - klatki schodowe,
 - strychy, piwnice, pomieszczenie gospodarcze, suszarnie, wózkarnie,
 - balkony, loggie.
 - 2) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z zarządzaniem i administrowaniem oraz funkcjonowaniem budynków mieszkalnych, tj.:
 - biuro Spółdzielni.
 - 3) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, jak:

- rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
- sieci elektroenergetyczne,
- budowle komunikacyjne, jak drogi wewnętrzne, ulice i chodniki,
- inne elementy i urządzenia związane z ukształtowaniem, zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych, np. lampy oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, wiaty śmietnikowe, piaskownice, trzepaki, itp.

2. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali następującymi kosztami:

- a) koszty eksploatacji nieruchomości,
 - 1) koszty eksploatacji podstawowej,
 - 2) koszty energii elektrycznej na potrzeby c.o. i oświetlenia budynku,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 4) koszty konserwacji i przeglądów technicznych budynków,
 - 5) podatek od nieruchomości i gruntu,
 - 6) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 7) koszty konserwacji anten zbiorczych,
 - 8) koszty konserwacji domofonów,
- b) koszty dotyczące mediów,
 - 1) koszty dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy energii cieplnej dla podgrzania wody,
 - 3) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4) opłaty za gaz,
- c) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 2

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest roczny plan gospodarczo-finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi sporządzony przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. W oparciu o podaną zasadę w ust. 1 wynik z roku poprzedniego należy przyjąć do kalkulacji opłat eksploatacyjnych na dany rok.

Rozdział III

Fizyczne jednostki rozliczeniowe

§ 4

1. Jednostką rozliczeniową jest:

- 1) 1 m² pow. użytkowej w zakresie eksploatacji podstawowej, centralnego ogrzewania i odpisów na fundusz remontowy, opłat z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu, ubezpieczenia budynku, opłaty za zużycie energii elektrycznej do celów centralnego ogrzewania i oświetlenia budynku oraz opłaty za konserwację i przeglądy techniczne budynku,
- 2) osoba w zakresie wywozu nieczystości i zużycia gazu,
- 3) 1 m³ w zakresie zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, podgrzania wody użytkowej w lokalach posiadających indywidualne urządzenia pomiarowe (tam, gdzie nie ma urządzeń pomiarowych w lokalach – osoba),
- 4) 1 lokal w zakresie konserwacji anten zbiorczych,
- 5) 1 lokal w zakresie konserwacji domofonów,
- 6) procentowy udział we współwłasności części nieruchomości wspólnej.

§ 5

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, łazienki, przedpokoje, ubikacje itp., pomieszczenie służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.

§ 6

Nie wlicza się do powierzchni użytkowych lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, suszarni, strychów, piwnic, wózkarni, rowerowni.

§ 7

Powierzchnia użytkowa mieszkań dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określana jest w oparciu o dokumentację inwentaryzacyjną lokali mieszkalnych, piwnic i powierzchni wspólnych w budynku.

§ 8

1. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych określa się na podstawie następujących dokumentów:
 - a) zestawienia liczby zameldowanych osób wg podanych adresów sporządzonego przez Referat Ewidencji Ludności Urzędu Miejskiego,
 - b) oświadczeń złożonych przez członka Spółdzielni lub innych użytkowników lokalu o stałym pobycie osób.
2. Członkowie Spółdzielni i pozostali użytkownicy lokali będących na prawie ich użytkowania mają obowiązek zgłaszania zmian w ilości zamieszkałych osób dotyczących:
 - a) zamieszkania w lokalu osób na pobyt stały lub czasowy,
 - b) urodzenia dziecka z dniem narodzin,
 - c) zgonu osoby zamieszkującej lokal,
 - d) zamieszkiwania w lokalu osób na pobyt dłuższy niż dwa miesiące.
3. Wszystkie zmiany dotyczące ilości zamieszkujących w lokalu osób powinny być zgłoszone do Spółdzielni w przeciągu 7 dni od zaistniałego zdarzenia.

4. Naliczanie opłat zależnych od ilości zamieszkujących osób należy korygować:
- w danym miesiącu po złożeniu oświadczenia do 15-dnia miesiąca,
 - w następnym miesiącu po złożeniu oświadczenia, jeśli zmiana nastąpiła po 15-tym dniu miesiąca.

Rozdział IV

Rozliczanie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych

§ 9

1. Koszty zasobów mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się odrębnie dla:
 - a) lokali mieszkalnych, niezależnie od tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
 - b) lokali użytkowych zajmowanych na warunkach najmu oraz na potrzeby biura Spółdzielni,
 - c) garaży.
3. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali niemieszkalnych oraz pomieszczeń ogólnego użytku (suszarnie, węzły ciepłne, przechowalnie wózków).

§ 10

1. Koszty eksploatacji 1 m² w danej grupie lokali ustala się poprzez podzielenie globalnej kwoty kosztów przez całkowitą powierzchnię użytkową lokali, o których mowa w § 9 ust. 2.
2. Wprowadza się możliwość powiększenia kosztów dla lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. O powiększeniu kosztów decyduje Rada Nadzorcza, która na mocy zawartej umowy podejmuje stosowną uchwałę.
3. Koszty eksploatacji obejmują wyodrębnione nieruchomości budynkowe i ich części wspólne w poszczególnych budynkach.

§ 11

Koszty eksploatacji w nieruchomości budynkowej obejmują:

1. Koszty działalności podstawowej.

W skład tych kosztów wchodzi:

 - 1) koszty utrzymania czystości, na które składają się: wynagrodzenie sprzątaczy budynków i posesji, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, świadczenia na rzecz sprzątaczy, takie jak odzież, ekwiwalent za używanie własnej odzieży roboczej, badania lekarskie, środki bhp itp. Koszty zużycia materiałów, takich jak środki czystości, dezynfekcji i deratyzacji oraz koszty innych usług, a dotyczących utrzymania czystości w budynkach,
 - 2) ubezpieczenie budynków,
 - 3) zużycie energii elektrycznej na klatkach schodowych i piwnicach,
 - 4) narzut kosztów Zarządu,
 - 5) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 6) koszty konserwacji i zużycia materiałów na konserwację budynków mieszkalnych, czyszczenie i udrażnianie pionów kanalizacyjnych w budynkach, naprawa domofonów po dewastacji,

- 7) koszty przeglądów technicznych budynków, w tym: przeglądy kominiarskie, przeglądy instalacji gazowych i elektrycznych,
 - 8) koszty nieruchomości wspólnych, które obejmują:
 - a) zużycie energii elektrycznej do oświetlenia budynku i posesji oraz na potrzeby węzłów cieplnych i innych urządzeń elektrycznych,
 - b) utrzymanie zieleni (koszenie trawników, przycięcia i wycięcia drzew i krzewów),
 - c) ubezpieczenie rzeczowe majątku.
- Dla kosztów wymienionych w pkt. 2, 6 i 7 ustalana jest odrębna stawka w wymiarze opłat eksploatacyjnych.
- Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów zawarte są w obowiązujących w Spółdzielni zasadach polityki rachunkowości.
2. W ramach kosztów eksploatacji występują również koszty, dla których ustalana jest odrębna opłata:
 - 1) odpis na fundusz remontowy,
 - 2) za wywóz śmieci,
 - 3) podatek od nieruchomości i gruntu,
 - 4) koszty konserwacji domofonów,
 - 5) koszty konserwacji anten zbiorczych.
 3. Po zakończeniu roku obrachunkowego ewentualne niedopłaty z tytułu wywozu nieczystości, podatku od nieruchomości i gruntu, konserwacji domofonów i anten zbiorczych obciążają pozostałe koszty eksploatacji.
 4. W ramach kosztów eksploatacji występują również media, dla których ustalana jest odrębna opłata i rozliczenie z ich zużycia z użytkownikami lokali mieszkalnych:
 - 1) zużycie wody i odprowadzenie ścieków,
 - 2) centralne ogrzewanie (opłata stała + zaliczka na c.o.),
 - 3) podgrzanie zimnej wody,
 - 4) koszty zużycia gazu, jeżeli występują zbiorcze gazomierze w budynkach.

§ 12

1. Koszty Zarządu, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 5, obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem i koordynacją całej Spółdzielni oraz organizacją i obsługą działalności jako całości przez Zarząd Spółdzielni.
2. Koszty Zarządu obejmują:
 - 1) koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń biurowych (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zużycie wody zimnej, zużycie energii elektrycznej, podatek od nieruchomości i gruntu, ubezpieczenie majątku, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, bieżące remonty i konserwacje pomieszczeń, amortyzacja środków trwałych, materiały na cele ogólne itp.),
 - 2) koszty związane z utrzymaniem pracowników techniczno-administracyjnych (wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników z tytułu pracy – ekwiwalenty, ochrona zdrowia, szkolenia ogólne i bhp, delegacje, przejazdy, ryczałty itp.),
 - 3) koszty związane z działalnością Spółdzielni (opłaty notarialne, sądowe, koszty obsługi finansowej, koszty operacyjne i sądowe, składki na Krajową Radę Spółdzielczą i Krajowy Związek Rewizyjny, materiały biurowe, druki, sporządzanie bilansu, lustracja, koszty obsługi prawnej i inne).

§ 13

1. Narzut kosztów ogólnych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt. 5 dotyczą kosztów ogólnych Spółdzielni.
2. Koszty ogólne Spółdzielni obejmują:
 - 1) koszty amortyzacji środków trwałych i wyposażenia,
 - 2) ubezpieczenie majątku dotyczącego środków pieniężnych,
 - 3) zużycie energii elektrycznej, energii cieplnej, zużycia wody w pomieszczeniach biurowych,
 - 4) opłaty telekomunikacyjne i pocztowe,
 - 5) obsługę prawną,
 - 6) obsługę informatyczną,
 - 7) wynagrodzenia pracowników administracyjno-biurowych, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia,
 - 8) zakup materiałów na cele ogólne i biurowe,
 - 9) remonty i konserwacje pomieszczeń administracyjno-biurowych,
 - 10) koszty obsługi finansowej,
 - 11) koszty Administracji Zarządu,
 - 12) podatek od nieruchomości i gruntu,
 - 13) inne koszty nieprzewidziane.
3. Koszty ogólne Administracji rozliczane są na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą proporcjonalnie do struktury osiąganych przychodów z tych działalności.
Wstępne proporcje podziału kosztów ogólnych zatwierdza corocznie w planach gospodarczo-finansowych Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
Faktyczne proporcje za dany rok ustala się po zakończeniu roku.

§ 14

1. Koszty konserwacji wymienione w § 11 ust. 1 pkt 6 obejmują:
 - 1) koszty usług i materiałów zużywanych w trakcie konserwacji,
 - 2) naprawę i konserwację sprzętu technicznego,
 - 3) usuwanie drobnych awarii.
2. Koszty konserwacji rozliczane są na poszczególne działalności:
 - 1) działalność eksploatacyjną,
 - koszty konserwacji własnej budynków mieszkalnych,
 - konserwacja nieruchomości wspólnych (gzm),
 - 2) działalność ogólnoadministracyjną,
 - 3) na rzecz funduszu remontowego,
 - 4) usługi odpłatne.
3. Koszty usług konserwacyjnych i zużycie materiałów na działalności wykazane w ust. 2 są rozliczane wg faktycznie poniesionych kosztów konserwacji na podstawie zleceń i ewidencji księgowej.

Rozdział V

Rozliczanie opłat z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu

§ 15

1. Stawki podatku od nieruchomości na dany rok ustalane są przez Radę Miasta w formie uchwały. Maksymalne stawki podatku od nieruchomości wynikają z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
2. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Naliczanie podatku od nieruchomości i gruntu ustala się odrębnie dla nieruchomości budynkowych i nieruchomości wspólnych w przeliczeniu na 1 m² p.u.m.
4. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości w dwóch częściach. Jedna część podatku dotyczy wyodrębnionego mieszkania i gruntu pod budynkiem przypadającym w udziale na to mieszkanie, który właściciel odprowadza indywidualnie do Urzędu Miejskiego. Druga część dotyczy opłat za części wspólne w budynku (piwnice, korytarze, suszarnie) i poza budynkiem jako mienie Spółdzielni, które właściciel wpłaca do Spółdzielni.

Rozdział VI

Rozliczanie kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków

§ 16

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się w oparciu o:
 - ceny za 1 m³ dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków dla gospodarstw domowych, zawarte w taryfie Saur-Neptun Gdańsk S.A.,
 - „Regulamin usług” zatwierdzony przez Radę Miasta Gdańska i stosowany przez Saur-Neptun Gdańsk S.A.,
 - zawartą umowę z Saur-Neptun Gdańsk S.A.,
 - faktury otrzymywane z Saur-Neptun Gdańsk S.A.
2. Rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków unormowane zostaje oddzielnym Regulaminem obowiązującym w S.M. „DOKER”.

Rozdział VII

Rozliczanie kosztów dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej

§ 17

1. Koszty dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej ustala się w oparciu o:
 - zawartą przez Spółdzielnię umowę na sprzedaż ciepła z firmą GPEC;

- zatwierdzoną przez URE i wprowadzoną przez GPEC taryfę ciepła,
 - faktury otrzymane przez Spółdzielnię, a wystawiane przez firmę GPEC,
 - analizę zużycia ciepła za miniony okres grzewczy.
2. Rozliczanie kosztów dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej unormowane zostaje oddzielnym regulaminem obowiązującym w S.M. „DOKER”.

Rozdział VIII

Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości

§ 18

1. Koszty wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych ustala się na podstawie aneksów do zawartej umowy przez Spółdzielnię z firmą usługową oraz w oparciu o otrzymane faktury za wykonane usługi.
2. Koszty wywozu nieczystości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
Rozliczanie tych kosztów dla poszczególnych lokali dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości dla lokali użytkowych jest m³.
4. Koszty wywozu nieczystości jak w ust. 1 obejmują nieczystości socjalno-bytowe.
5. Rozliczanie kosztów wywozu śmieci nietypowych i ponadgabarytowych następuje na podstawie otrzymanych faktur z firmy usługowej oddzielnie dla każdej nieruchomości.
6. Koszty wywozu śmieci nietypowych i ponadgabarytowych jak w ust. 5 mogą być rozliczane na zakończenie roku obrachunkowego w następujący sposób:
 - a) jako pozostałe koszty eksploatacji w danej nieruchomości,
 - b) poprzez obciążenie lokatorów proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach danej nieruchomości.
 Decyzję o wyborze sposobu rozliczeń podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po zakończeniu roku obrachunkowego.

Rozdział IX

Rozliczanie kosztów ubezpieczenia budynków

§ 19

1. Koszty ubezpieczenia budynków ustala się w oparciu o zawartą przez Spółdzielnię polisę z firmą ubezpieczeniową oraz na podstawie faktur otrzymanych z tej firmy.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów ubezpieczenia stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty ubezpieczenia budynków są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Rozdział X
Rozliczanie kosztów zużycia gazu w budynkach,
w których występują gazomierze zbiorcze

§ 20

1. Koszty dostawy i zużycia gazu ustala się w oparciu o następujące dokumenty:
 - 1) umowę zawartą przez Spółdzielnię z Pomorskim Okręgowym Zakładem Gazownictwa w Gdańsku,
 - 2) faktury otrzymywane z w/w Przedsiębiorstwa,
 - 3) analizę kosztów zużycia gazu dokonywaną przez Spółdzielnię na koniec roku obrotowego.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów zużycia gazu stanowi 1 osoba zamieszkała w danym lokalu.
3. Koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane w odniesieniu do budynku, który posiada sposób opomiarowania za pomocą gazomierzy zbiorczych.

Rozdział XI
Rozliczanie kosztów konserwacji anten zbiorczych

§ 21

1. Koszty konserwacji anten zbiorczych typu AZART ustala się w oparciu o zawartą przez Spółdzielnię umowę z firmą usługową (posiadającą niezbędne uprawnienia w tym zakresie) oraz na podstawie otrzymywanych faktur z tej firmy.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów konserwacji anten zbiorczych stanowi 1 lokal znajdujący się w danym budynku.
3. Koszty konserwacji anten zbiorczych są ewidencjonowane i rozliczane w odniesieniu do budynku, na którym ta antena jest zainstalowana.
4. Ze względu na to, że instalacja anten zbiorczych stanowi część majątku trwałego budynku, obowiązek pobierania opłat z tytułu jej utrzymania nałożony jest na wszystkie lokale w budynku, bez względu na to, czy instalacja w lokalu jest czynna bądź nieczynna.

Rozdział XII
Rozliczanie kosztów konserwacji domofonów

§ 22

1. Koszty konserwacji domofonów ustala się w oparciu o zawartą przez Spółdzielnię umowę z firmą usługową (posiadającą niezbędne uprawnienia w tym zakresie) oraz na podstawie otrzymywanych faktur z tej firmy.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów konserwacji domofonów stanowi 1 lokal znajdujący się w danym budynku.
3. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane w odniesieniu do budynku, w którym ta instalacja funkcjonuje.
4. Wprowadza się obowiązek, by zabudowana instalacja domofonowa funkcjonowała w pełnym zakresie i dotyczyła wszystkich lokali w budynku.
5. Dodatkowe koszty utrzymania instalacji domofonowych wykraczające poza zakres konserwacji. Stanowią pozostałe koszty konserwacji danego budynku.

6. Naprawy awaryjne instalacji domofonowych wynikłe z winy lokatorów dokonywane są na koszt lokatora.

§ 23

Szczegółowe zasady ewidencji kosztów działalności Spółdzielni określa zakładowy plan kont opracowany w oparciu o ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 76, poz. 1223), obowiązujący w S.M. „DOKER”.

Rozdział XIII

Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali

§ 24

1. Obciążanie lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalane jest równomiernie, niezależnie od walorów użytkowych i ich atrakcyjności.
2. Ustalane w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez użytkowników lokali.

§ 25

1. Członkowie Spółdzielni, jak i użytkownicy lokali mieszkalnych niebędący członkami Spółdzielni na podstawie ustanowionego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wyodrębnionej własności lokalu, wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów, o których mowa w rozdz. II § 1 ust. 1, tj.:
 - 1) eksploatacji podstawowej,
 - 2) przeglądów i konserwacji budynku,
 - 3) odpisu na fundusz remontowy,
 - 4) podatku od nieruchomości i gruntu,
 - 5) ubezpieczenia budynku,
 - 6) oświetlenia budynku i posesji,
 - 7) wywozu nieczystości (śmieci),
 - 8) konserwacji anten zbiorczych,
 - 9) konserwacji domofonóworaz kosztów dotyczących mediów, tj.:
 - 1) dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania,
 - 2) dostawy energii cieplnej do podgrzania wody,
 - 3) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - 4) dostawy energii elektrycznej na potrzeby c.o. oraz oświetlenia budynku i posesji
2. Użytkownicy wnoszą również opłaty za zużycie gazu, jeżeli rozliczenie kosztów obejmuje budynki nieposiadające opomiarowań indywidualnych w mieszkaniach.
3. Obciążanie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie podjętej odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadającymi na dany lokal, niepokryte opłatami wnoszonymi przez członków Spółdzielni, mogą być pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:
 - 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
 - 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków z tytułu wynajmu lokalu wg ceny rynkowej.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy poprzez Spółdzielnię nowemu użytkownikowi.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 26

Wysokość opłat eksploatacyjnych ustala się dla lokali mieszkalnych wg faktycznych kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni.

§ 27

1. Członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do dwóch lub więcej mieszkań własnościowych obowiązany jest regulować opłaty naliczone od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniach, nie mniej niż za 1 osobę, jeżeli w mieszkaniu tym nikt nie mieszka lub nie jest zameldowany.
2. Administracja Spółdzielni, sporządzając kalkulacje opłat z tytułu kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych i nieruchomości dla członków Spółdzielni na dany rok, bierze pod uwagę możliwość zmniejszenia planowanej stawki opłat o nadwyżkę bilansową w przeliczeniu na 1 m² p.u.m.
3. Przy sporządzaniu kalkulacji dla nie członków, Administracja Spółdzielni bierze pod uwagę planowane koszty eksploatacji zatwierdzone w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok przy uwzględnieniu wyniku finansowego z roku poprzedniego dla tej grupy użytkowników lokali mieszkalnych.

Nie członkowie Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności gospodarczej.
4. Różnica w kosztach, jaka pozostaje do rozliczenia na koniec roku, zwiększa lub zmniejsza koszty planowane do ustalenia opłaty eksploatacyjnej lub podlega bezpośrednio rozliczeniu z nie-członkami Spółdzielni.
5. O sposobie rozliczenia zawartym w ust. 4 decyduje Rada Nadzorcza.

6. Kalkulacje opłat z tytułu eksploatacji budynków mieszkalnych dla członków Spółdzielni, dla nie członków Spółdzielni, winne być na żądanie dostępne dla wszystkich zainteresowanych lokatorów.

§ 28

1. Opłata miesięczna za używanie lokalu mieszkalnego ustalona jest w drodze przemnożenia odpowiednich stawek opłat przez stosowne jednostki kalkulacyjne określone w § 4.
2. Zgodnie z terminami zawartymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników mieszkań co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników mieszkań co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
4. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 20-go dnia miesiąca.
Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej).
5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, a po wyczerpaniu na drodze sądowej.
Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości w części dotyczącej opłat niezależnych od spółdzielni. Natomiast opłaty zależne od Spółdzielni wnoszone są w wysokości niezmienionej.

Rozdział XIV

Ustalanie opłat eksploatacyjnych dla mieszkań zajętych bez tytułu prawnego

§ 29

1. Osoby zajmujące lokale spółdzielcze bez podstawy prawnej obowiązane są na podstawie przepisów Prawa Cywilnego: o czynach niedozwolonych (art. 415 k.c.), o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy (art. 471 k.c.), o ochronie własności (art. 224, 225 i 230 k.c.) bądź o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.) do naprawienia Spółdzielni wyrządzonej szkody.
Za osoby, które zajęły lokal spółdzielczy bez tytułu prawnego, uważa się:
 - 1) osoby, które zajęły lokal spółdzielczy samowolnie,
 - 2) byłych członków Spółdzielni, których pozbawiono członkostwa na skutek ich wykreślenia, jeżeli decyzja o pozbawieniu członkostwa jest ostateczna w

postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądowym na skutek jej zaskarżenia przez byłego członka,

- 3) osoby bliskie dla członka, które nie uzyskały członkostwa po byłym członku i prawo do lokalu wygasło.

§ 30

1. Naprawienie szkody, o której jest mowa w § 29, polega na obowiązku zapłacenia przez osobę korzystającą z lokalu spółdzielczego bez tytułu prawnego na rzecz Spółdzielni odszkodowania obejmującego straty, jakie poniosła Spółdzielnia, jak i korzyści, których nie osiągnęła z powodu niemożności dysponowania lokalem (art. 361 § 2 k.c.), tj. w wysokości cen, jakie pobierane są przy wynajmowaniu lokalu w obrocie rynkowym.
2. Odszkodowanie nie obejmuje świadczeń dodatkowych związanych z wyposażeniem technicznym lokali i jego eksploatacją, jak np. opłat za c.o. i c.w., gaz, zimną wodę itp.
3. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość odszkodowania zależnie od potrzeb w oparciu o opinię biegłych sądowych, informację z biur zakwaterowań bądź innych danych o wysokości cen rynkowych pobieranych przy wynajmowaniu lokalu w obrocie rynkowym w zależności od wielkości i wyposażenia lokalu.
4. Nie żąda się naprawienia szkody, o której jest mowa w ust. 1, przez osoby korzystające z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego na skutek prawomocnego wykluczenia ze Spółdzielni z powodu niepłacenia czynszu.

Rozdział XV

Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 31

1. W ramach inkasowanych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych: utrzymanie ich w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
 - 2) w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody – zgodnie z unormowaniami zawartymi w odrębnym Regulaminie,
 - 3) w zakresie dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków – zgodnie z Regulaminem usług stosowanym przez Saur Neptun bądź zawartą umową.

Rozdział XVI

Postanowienia końcowe

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „DOKER” w dniu 11.05.2010 r. uchwałą nr 03/10 i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....
Teresa Zalewska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


.....
Mirosław Fijałkowski