

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. C. K. NORWIDA W GDYNI

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI ORAZ USTALANIA OPŁAT

I Postanowienia ogólne	2
II. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i ustalania opłat	3
III. Zasady opłat za używanie lokali	4

I Postanowienia ogólne

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:
 - a) obsługę techniczną nieruchomości,
 - b) ogólne koszty zarządzania nieruchomościami,
 - c) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - d) wywóz nieczystości stałych,
 - e) eksploatację dźwigów (wind),
 - f) utrzymanie (konserwację) instalacji domofonowej,
 - g) utrzymanie (konserwację) anten TV,
 - h) podatek od nieruchomości,
 - i) wieczyste użytkowanie terenów,
 - j) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania,
 - k) energię elektryczną wspólną (korytarze, oświetlenie terenów zewnętrznych itp.),
 - l) dostawę c.o.,
 - m) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - n) dostawę ciepła do podgrzania wody,
2. Rozliczenia kosztów eksploatacji (poz. a-k) dokonuje się w okresach rocznych. Rozliczenia mediów dokonuje się zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej oraz regulaminem rozliczania wody.

3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami na eksploatację Spółdzielni w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji w następnym roku.
4. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę przyjmuje się zgodnie z dokumentem "Inwentaryzacja podziału notarialnego - zestawienie powierzchni lokali i udziałów w części wspólnej nieruchomości Gdynia, ul. Norwida 4 z VIII 2007r." Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika, piwnice. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, rowerowni, strychów.
5. Zatwierdzone zestawienie powierzchni użytkowych lokali zawarte jest w Uchwale Zarządu 23a/2007 z dnia 15.10.2007 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy Norwida 4 w Gdyni.

II. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i ustalania opłat

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują w szczególności wydatki Spółdzielni na:
 - a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczenia budynków,
 - b) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
 - c) fumigację,
 - d) naprawy i konserwacje bieżące,
 - e) przeglądy techniczne obowiązkowe,
 - f) wynagrodzenia z narzutami pracowników eksploatacyjnych Spółdzielni,
 - g) zużycie pozostałych materiałów jak środki czystości, art. elektryczne, drobne wyposażenie, ubrania ochronne, materiały do drobnych napraw, itp.
2. Koszty eksploatacji nieruchomości rozliczane są powierzchnią użytkową lokali mieszkalnych w nieruchomości.
3. Składniki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości w [zł/m²/m-c]
4. Koszty zarządzania obejmują wydatki ponoszone w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, w szczególności amortyzację, materiały biurowe, usługi księgowe, obsługa prawna, usługi łączności, ochrona mienia, pozostałe usługi obce (ksero, obsługa WZ, transport, ogłoszenia, usługi komputerowe, prenumeraty, wyceny itp.), opłaty bankowe, pocztowe, koszty sądowe i inne opłaty, wynagrodzenia pracowników Zarządu, podróże służbowe i szkolenia, badanie lustracyjne Spółdzielni lub badanie bilansu przez biegłego, ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych, jak również od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami, pozostała konserwacja zasobów Spółdzielni Koszty zarządzania są rozliczane kluczem powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości. Opłaty ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej

- Spółdzielni i naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości w [zł/m²/m-c].
5. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dla lokali mieszkalnych w nieruchomości jest ustalany według stawek w [zł/m²] uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
 6. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków - zasady rozliczenia określa regulamin rozliczania wody.
 7. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz nieczystości uiszczanych przez Spółdzielnię na podstawie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi złożonej do Urzędu Miasta Gdyni.
 8. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi, zużycie energii elektrycznej. Opłata na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów w budynkach Spółdzielni jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni proporcjonalnie do lokali znajdujących się w nieruchomości [zł/lokal/m-c].
 9. Koszty remontów dźwigów pokrywane są z Funduszu Remontowego
 10. Koszty utrzymania instalacji domofonowej obejmują bieżącą konserwację oraz naprawy. Opłata na koszty utrzymania instalacji domofonowej ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i naliczana jest proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości w [zł/lokal/m-c].
 11. Koszty utrzymania zbiorczej instalacji TV wewnętrznej obejmują bieżącą konserwację i naprawy. Opłata na koszty utrzymania zbiorczej instalacji TV wewnętrznej ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i naliczana jest proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości w [zł/lokal/m-c]
 12. Podatek od nieruchomości opłacany jest przez Spółdzielnię na podstawie uchwały Rady Miasta Gdynia. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych.
 13. Opłaty na pokrycie kosztów podatków zatwierdzone są uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości w [zł/m²/m-c].
 14. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą.
 15. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ponoszone są przez Spółdzielnię na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Gdynia. Koszty są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Zatwierdzone są uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości w [zł/m²/m-c].

III. Zasady opłat za używanie lokali

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji dokonują osoby posiadające prawo do lokali w systemie miesięcznym.

2. Obowiązek dokonywania opłat za używanie lokalu powstaje najpóźniej z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji osoby posiadającej prawo do lokali, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
3. Za opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu.
4. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji powinny być wnoszone co miesiąc z góry do przedostatniego dnia każdego miesiąca. Za datę realizacji zapłaty uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni. W razie uchybienia terminu płatności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. O zmianie wysokości opłat za lokal Spółdzielnia zawiadamia z wymaganym wyprzedzeniem zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub w 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.
7. Spółdzielnia przyjmuje opłaty za używanie lokali wyłącznie przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni Uchwałą Nr 9/2022 z dnia 21.09.2022 roku i obowiązuje z dniem podjęcia.