

UCHWAŁA NR 77/2013
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku
z dnia 04.07.2013 r.

w sprawie: uchwalenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku”.

Działając na podstawie § 38. ust. 1. pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku oraz § 3. ust. 1. pkt 13) Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku – zatwierdzonego Uchwałą nr 13/2012 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku z dnia 16.06.2012 r., Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwała następujące zmiany w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku” uchwalonym Uchwałą nr 109/2011 Rady Nadzorczej SM „Chełm” z dnia 13.10.2011 r.:

1. W § 3 ust. 10. wykreśla się słowa „*wywozu nieczystości stałych*” i wpisuje się słowa „*gospodarowania odpadami komunalnymi*”
2. W § 4 ust. 1 tiret 4. wykreśla się słowa „*koszty wywozu nieczystości stałych*” i wpisuje się słowa „*koszty gospodarowania odpadami komunalnymi*”
3. W § 8 ust. 1. lit. d) wykreśla się słowa „*wywóz nieczystości*” i wpisuje się słowa „*opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi*”
4. W § 8 ust. 2 lit. g) wykreśla się słowa „*wywóz nieczystości*” i wpisuje się słowa „*opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi*”
5. § 12 otrzymuje następujące brzmienie:

„OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

1. *Wysokość oraz sposób naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXXV/745/13 z dnia 28.02.2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy [z późniejszymi zmianami].*
2. *Wysokość opłat o których mowa w ust. 1 może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od sposobu gromadzenia odpadów (selektywnie lub nieselektywnie) w punkcie gromadzenia odpadów, do którego dana nieruchomość została przypisana.*
3. *Wykaz punktów gromadzenia odpadów oraz nieruchomości do nich przypisanych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.*
4. *Na pisemne oświadczenie Użytkownika lokal niezamieszkały przez trzy pełne miesiące kalendarzowe może być zwolniony z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.”*

6. W § 24 ust. 1. wykreśla się słowa „wywóz śmieci” i wpisuje się słowa „gospodarowanie odpadami komunalnymi”

§ 2.

Rada Nadzorcza uchwała tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 lipca 2013 r.

§ 4.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym.

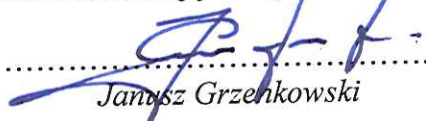
za	- 18
przeciw	- 1
wstrzymało się	- 0

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....
Elżbieta Hulas

Przewodniczący Rady Nadzorczej



rad. wpl. Janusz Grzekowski
RADCA PRAWNY
Adam Litkowski

UCHWAŁA NR 77/2013
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku
z dnia 04.07.2013 r.

w sprawie: uchwalenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku”.

Działając na podstawie § 38. ust. 1. pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku oraz § 3. ust. 1. pkt 13) Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku – zatwierdzonego Uchwałą nr 13/2012 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku z dnia 16.06.2012 r., Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwała następujące zmiany w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku” uchwalonym Uchwałą nr 109/2011 Rady Nadzorczej SM „Chełm” z dnia 13.10.2011 r.:

1. W § 3 ust. 10. wykreśla się słowa „*wywozu nieczystości stałych*” i wpisuje się słowa „*gospodarowania odpadami komunalnymi*”
2. W § 4 ust. 1 tiret 4. wykreśla się słowa „*koszty wywozu nieczystości stałych*” i wpisuje się słowa „*koszty gospodarowania odpadami komunalnymi*”
3. W § 8 ust. 1. lit. d) wykreśla się słowa „*wywóz nieczystości*” i wpisuje się słowa „*opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi*”
4. W § 8 ust. 2 lit. g) wykreśla się słowa „*wywóz nieczystości*” i wpisuje się słowa „*opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi*”
5. § 12 otrzymuje następujące brzmienie:

„OPLĄTY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

1. *Wysokość oraz sposób naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXXV/745/13 z dnia 28.02.2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy [z późniejszymi zmianami].*
2. *Wysokość opłat o których mowa w ust. 1 może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od sposobu gromadzenia odpadów (selektywnie lub nieselektywnie) w punkcie gromadzenia odpadów, do którego dana nieruchomość została przypisana.*
3. *Wykaz punktów gromadzenia odpadów oraz nieruchomości do nich przypisanych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.*
4. *Na pisemne oświadczenie Użytkownika lokal niezamieszkały przez trzy pełne miesiące kalendarzowe może być zwolniony z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.”*

6. W § 24 ust. 1. wykreśla się słowa „wywóz śmieci” i wpisuje się słowa „gospodarowanie odpadami komunalnymi”

§ 2.

Rada Nadzorcza uchwała tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 lipca 2013 r.

§ 4.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym.

za	- 18
przeciw	- 1
wstrzymało się	- 0

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Elżbieta Hulas

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Janusz Grzenkowski

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 77/2013
Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku
z dnia 04.07.2013 r.**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CHEŁM” w GDAŃSKU

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „CHEŁM” W GDAŃSKU**

(tekst jednolity)

GDAŃSK 2013 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHELM” w Gdańsku

Rozdział I

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r, Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dn. 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity Dz. U. 2005 roku nr 35 poz. 266 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CHELM” w Gdańsku.

Rozdział II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Zakres regulacji

1. Regulamin ustala zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali.

§ 3

Definicje

1. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.
2. **Nieruchomość** - działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami, w których znajdują się lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe albo działka lub działki niezabudowane, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta.
3. **Zespół nieruchomości** - dwie lub więcej nieruchomości, położone w bezpośredniej bliskości, które posiadają dostawę ciepła z węzła grupowego lub dostawę wody z hydroforni lub posiadają inne cechy wspólne, uzasadniające ujednoczenie opłat eksploatacyjnych.
4. **Użytkownik** - właściciel lokalu, osoba której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osoba której przysługuje inny tytuł prawny do lokalu albo osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
5. **Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat** - powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
6. **Część wspólna nieruchomości** - grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się m. in.: pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe, korytarze, przybudówki (wiatrołapy), elementy infrastruktury technicznej,

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHELM” w Gdańsku

drogi, chodniki, tereny zielone, pomieszczenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, główne piony instalacji co., wody i kanalizacji, elektrycznej, gazowej a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie nieruchomości.

7. **Udział lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** - udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
8. **Pożytki z nieruchomości** - przychody z nieruchomości, w tym m. in.: z czynszu najmu i dzierżawy pomieszczeń lub terenów, opłat za urządzenia reklamowe itp.
9. **Zasoby mieszkaniowe** - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, urządzeniami i uzbrojeniem terenów, na których znajdują się w/w budynki mieszkalne, garaże, lokale użytkowe.
9. **Mienie Spółdzielni** - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującym poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub ich praw.
10. **Opłaty za użytkowanie lokali** - należności wnoszone przez użytkowników na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, kosztów zużycia wody oraz różnicy we wskazaniach zużycia wody, koszty zakupu i wymiany wodomierzy oraz podzielników ciepła lub innych urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych, konserwacji domofonów, gospodarowania odpadami komunalnymi, kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzania wody użytkowej oraz technicznego utrzymania nieruchomości.
11. **Osoby zamieszkałe w lokalu** - osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy, jak i osoby faktycznie zasiedlające lokal.
12. **Koszty administracji** - koszty związane z administrowaniem osiedlami, w szczególności koszty osobowe pracowników Działu Administracji, w tym na stanowiskach obsługi wspólnot mieszkaniowych i obsługi terenów zielonych (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłata na PFRON), pozostałe koszty kadrowe (koszty bhp, ochrony zdrowia, delegacji, ryczałtów, szkoleń itp.), koszty eksploatacji pomieszczeń administracji oraz inne koszty nadające się do bezpośredniego przypisania temu rodzajowi działalności (techniczne uzbrojenie stanowisk pracy, materiały biurowe, druki, koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń biurowych, opłaty telekomunikacyjne, koszty ogłoszeń itp.).
13. **Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej** - koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przez Spółdzielnię, w tym wydatki związane z organizacją imprez kulturalnych, rozrywkowych i sportowych, szkoleń, spotkań, konkursów itp., a także koszty osobowe pracowników Działu Społeczno - Kulturalnego (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłata na PFRON itp.), pozostałe koszty kadrowe (koszty bhp, ochrony zdrowia, delegacji, ryczałtów, szkoleń itp.), koszty utrzymania pomieszczeń oraz inne koszty nadające się do bezpośredniego przypisania temu rodzajowi działalności (techniczne uzbrojenie stanowisk pracy, materiały biurowe, druki, koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń biurowych, opłaty telekomunikacyjne, koszty ogłoszeń itp.).
14. **Koszty obsługi technicznej nieruchomości** - koszty utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym, w tym:
 - koszty napraw i konserwacji,
 - koszty osobowe pracowników Działu Technicznego, w tym stanowisk konserwatorów i mistrza wraz z narzutami, (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłata na PFRON itp.), pozostałe koszty kadrowe (koszty bhp, ochrony zdrowia, delegacji, ryczałtów, szkoleń itp.), koszty utrzymania pomieszczeń oraz inne koszty nadające się do bezpośredniego przypisania temu rodzajowi działalności (techniczne uzbrojenie stanowisk pracy, materiały biurowe, druki, koszty

związane z utrzymaniem pomieszczeń biurowych, opłaty telekomunikacyjne, koszty ogłoszeń itp.)

- koszt materiałów związanych z obsługą techniczną zasobów,
- koszty przeglądów technicznych,
- koszty projektów technicznych i ekspertyz,
- inne koszty związane z tego rodzaju działalnością.

15. **Koszty ogólne (koszty zarządu)** - obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, organizacją pracy, koordynacją działalności poszczególnych działów, sekcji i samodzielnych stanowisk przez Zarząd Spółdzielni oraz koszty związane z obsługą członków i innych kontrahentów Spółdzielni. W skład kosztów ogólnych Spółdzielni wchodzi:

- ✓ koszty osobowe pracowników spółdzielni łącznie z narzutami (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłata na PFRON itp.) z wyłączeniem kosztów osobowych pracowników, o których mowa w pkt. 13,14,
- ✓ pozostałe koszty kadrowe (koszty bhp, ochrony zdrowia, delegacji, ryczałtów, szkoleń itp.)
- ✓ koszty organizacyjno-statutowe, w tym koszty Rady Nadzorczej i Rad Obwodowych, organizacji i obsługi zebrań oraz spotkań z członkami Spółdzielni,
- ✓ materiały biurowe, druki,
- ✓ koszty systemu informatycznego,
- ✓ koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń biurowych,
- ✓ koszty obsługi informatycznej i prawnej,
- ✓ koszty związane z obsługą inwestycji (studia, projekty, obsługa inwestycyjna, nadzór inwestorski itp.),
- ✓ pozostałe koszty (np. opłaty pocztowe, skarbowe i sądowe, koszty badań sprawozdań finansowych, koszty lustracji, ogłoszenia w prasie, koszty składek na Krajową Radę Spółdzielczą itp.).

Rozdział III

KLASYFIKACJA (SKŁADNIKI) KOSZTÓW

§ 4

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego stanowią przypisane do lokalu:
 - koszty energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
 - koszty energii cieplnej na cele podgrzania wody,
 - koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - koszty dostawy gazu,
 - podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu,
 - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - koszty konserwacji instalacji domofonowej i antenowej,
 - fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości stanowią:
 - koszty energii elektrycznej części wspólnej nieruchomości,
 - koszty utrzymania zieleni,
 - koszty utrzymania czystości pomieszczeń wspólnych ,
 - podatek od nieruchomości gruntowej oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów liczona dla działki wyodrębnionej dla danej nieruchomości,
 - koszty ubezpieczenia majątkowego i innych ubezpieczeń, w tym od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - koszty usług kominiarskich,

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHELM” w Gdańsku

- koszty dostawy wody i odbioru ścieków z części wspólnej nieruchomości,
 - koszty zimowego utrzymania terenów,
 - koszty napraw i konserwacji dźwigów osobowych,
 - koszty energii elektrycznej dla dźwigów osobowych,
 - koszty administracji,
 - koszty obsługi technicznej nieruchomości,
 - fundusz remontowy,
 - koszty ogólne,
 - koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości, w tym m.in.: koszty dorabiania kluczy, koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,, itp.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
Są nimi pozostałe koszty nie wymienione w pkt. 1 i 2 stanowiąc tym samym koszty utrzymania mienia Spółdzielni.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
5. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są plany gospodarczo - finansowe Spółdzielni, uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy.
7. Jeśli po uchwaleniu planu, o którym mowa w ust. 5, następują zmiany w warunkach prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszcza się korektę planu oraz opłat za użytkowanie lokali.
8. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 5

Jednostki rozliczeniowe

1. Podstawową jednostką organizacyjną jest nieruchomość.
2. Jednostkami fizycznymi rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
 - b) 1 osoba,
 - c) 1 lokal,
 - d) wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych,
 - e) udział w nieruchomości wspólnej,
 - f) inne jednostki.

Rozdział IV

SKŁADNIKI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 6

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

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHELM” w Gdańsku

samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z wyjątkiem opłat wymienionych w § 8 ust. 1 pkt p).

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. 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z wyjątkiem opłat wymienionych w § 8 ust. 1 pkt p).

§ 7

Stawki miesięcznych opłat dla lokali mieszkalnych mogą być ustalane w sposób jednolity dla całości zasobów Spółdzielni lub w sposób zróżnicowany (dla nieruchomości lub zespołów nieruchomości) w zależności od przyjętego przez Radę Nadzorczą kryterium.

§ 8

Opłaty dla poszczególnych grup użytkowników lokali wnoszone są z podziałem na następujące składniki:

1. lokale mieszkalne:

- a) centralne ogrzewanie,
- b) podgrzanie wody użytkowej,
- c) opłata za wodę i ściek,
- d) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- e) podatek od nieruchomości dot. lokalu mieszkalnego,
- f) opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
- g) konserwacja domofonów,
- h) konserwacja anten zbiorczych,
- i) energia elektryczna,
- j) fundusz remontowy,
- k) eksploatacja (obejmująca koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości i mienia spółdzielni),
- l) gaz,
- m) energia elektryczna dźwigów,
- n) utrzymanie dźwigów,
- o) konserwacja i obsługa techniczna,
- p) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

2. lokale użytkowe:

- a) centralne ogrzewanie lokalu i powierzchni wspólnej,
- b) zimna woda i odprowadzanie ścieków,
- c) podgrzanie ciepłej wody użytkowej,
- d) podatek od nieruchomości dot. lokalu użytkowego,
- e) koszty eksploatacji,
- f) fundusz remontowy,
- g) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- h) energia elektryczna,
- i) wieczyste użytkowanie gruntu,

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku

j) konserwacja i obsługa techniczna.

3. garaże, dzierżawa terenów i reklamy :

- a) podatek od nieruchomości:
- b) koszty eksploatacji,
- c) fundusz remontowy,
- d) czynsz najmu w przypadku umów najmu,
- e) energia elektryczna w boksach garażowych,
- f) zimna woda i odprowadzenie ścieków,
- g) wieczyste użytkowanie gruntu.

Rozdział V

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI

§ 9

WODA ZIMNA WODOCIĄGOWA, WODA DO PODGRZANIA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

1. Koszty dostawy wody zimnej (w tym wody do podgrzania) i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych, na podstawie faktur dostawcy.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości, na podstawie wskazań wodomierzy głównych lub rozliczeniowych, zainstalowanych w poszczególnych budynkach.
3. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody zimnej, wody do podgrzania i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale w nieruchomości określa „Regulamin rozliczania zużycia wody w zasobach mieszkalnych, pomieszczeniach ogólnodostępnych, garażach i lokalach użytkowych”.

§ 10

ENERGIA CIEPLNA

1. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie ciepłej wody użytkowej obejmują wydatki Spółdzielni na rzecz dostawców ciepła, na podstawie faktur dostawcy.
2. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie ciepłej wody użytkowej są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na poszczególne lokale w nieruchomości określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej”.

§ 11

DOSTAWA GAZU

1. Koszty dostawy gazu obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę gazu ziemnego, uiszczanymi na rzecz dostawców zewnętrznych.
2. Dostawa gazu przeznaczona jest:

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHELM” w Gdańsku

- a) na potrzeby kuchenek gazowych i gazowo-elektrycznych,
 - b) na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
3. Kosztami zużycia gazu na potrzeby kuchenek gazowych i gazowo-elektrycznych obciąża się tylko lokale położone w budynkach posiadających zbiorcze liczniki gazu. Nie obciąża się kosztami gazu lokali, w których służby techniczne Spółdzielni odcięły dopływ gazu. Szczegółowe zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy gazu na potrzeby kuchenek gazowych i gazowo-elektrycznych określa **„Regulamin rozliczania kosztów indywidualnego zużycia gazu w zasobach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Chelm” w Gdańsku”**
4. Szczegółowe zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej określone są w „Regulaminie rozliczeń indywidualnych kosztów paliwa gazowego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody w zasobach SM „CHELM”.

§ 12

OPLATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

1. Wysokość oraz sposób naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXXV/745/13 z dnia 28.02.2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy [z późniejszymi zmianami].
2. Wysokość opłat o których mowa w ust. 1 może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od sposobu gromadzenia odpadów (selektywnie lub nieselektywnie) w punkcie gromadzenia odpadów, do którego dana nieruchomość została przypisana.
3. Wykaz punktów gromadzenia odpadów oraz nieruchomości do nich przypisanych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
4. Na pisemne oświadczenie Użytkownika lokal niezamieszkały przez trzy pełne miesiące kalendarzowe może być zwolniony z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 13

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

1. Opłacany przez Spółdzielnię 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,
 - d) podatek od nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości,
 - e) podatek od części wspólnych nieruchomości, z wyjątkiem określonych w punkcie a),
 - f) podatek od budowli.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1. pkt a, b i d dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHELM” w Gdańsku

5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości wymienionym w ust. 1 pkt a i b indywidualnie z gminą, a podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt d, e, f ze Spółdzielnią w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu.

§ 14

OPLATY ZA WIECZyste Użytkowanie Gruntu

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w rozbiu na:
 - a) opłaty od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) opłaty od gruntu nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu wymienionymi w ust. 1 pkt a i b, przy uwzględnieniu sposobu użytkowania, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu wymienionego w ust. 1 pkt a indywidualnie z gminą, a opłatą wymienioną w ust. 1 pkt b ze Spółdzielnią w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu.
4. Jeśli charakter użytkowania powoduje zwiększenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

§ 15

EWIDENCJA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni.
3. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustala Rada Nadzorcza jako średnią opłatę dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, z zastrzeżeniem § 7.

§ 16

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH NA POSZCZEGÓLNE LOKALE MIESZKALNE

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:

- a) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) wyodrębnione w sposób określony w pkt. a) koszty dotyczące lokali stanowiących własność Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale zajmowane na zasadach własnościowego prawa i najmu, proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHELM” w Gdańsku

§ 17

KOSZTY ENERGII ELEKTRYCZNEJ CZĘŚCI WSPÓLNYCH I TERENÓW

1. Koszty energii elektrycznej obejmują wydatki Spółdzielni związane z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń technicznych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, oświetleniem terenów, ciągów komunikacyjnych, chodników znajdujących się na nieruchomości oraz jezdni będących w zasobach Spółdzielni, zasilaniem urządzeń technicznych będących w zasobach spółdzielni.
2. Koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami energii elektrycznej w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty energii elektrycznej na potrzeby tego lokalu. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 18

KOSZTY ENERGII ELEKTRYCZNEJ DO NAPĘDU DŹWIGÓW

1. Koszty energii elektrycznej do napędu dźwigów są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości odrębnie.
2. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali z tym, że lokale położone na parterze zwolnione są z tych opłat, a lokale położone na pierwszym piętrze obciążane są połową kosztów przypadających na dany lokal.
3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami energii elektrycznej w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty energii elektrycznej na potrzeby tego lokalu. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 19

KOSZTY UTRZYMANIA DŹWIGÓW

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń (z wyjątkiem energii elektrycznej służącej do napędu dźwigów) oraz dozór techniczny nad nimi.
2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali z tym, że lokale położone na parterze zwolnione są z tych opłat a lokale położone na pierwszym piętrze obciążane są połową kosztów przypadających na dany lokal.

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHELM” w Gdańsku

§ 20

KOSZTY UTRZYMANIA ZBIORCZYCH ANTEN RADIOWO-TELEWIZYJNYCH

1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych anteny znajdujących się w poszczególnych lokalach.

§ 21

KOSZTY UTRZYMANIA DOMOFONÓW

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się w odniesieniu do lokalu (jednostka rozliczeniową jest lokal), niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

§ 22

FUNDUSZ REMONTOWY

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
 - a) Członkowie nie będący właścicielami lokalu oraz osoby nie będące członkami spółdzielni posiadające własnościowe prawo do lokalu i najemcy lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wnoszą opłaty na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
 - b) Właściciele lokali wnoszą na pokrycie kosztów remontów zaliczki.
 - c) Po spłacie zobowiązań z tytułu wykonanych remontów, wpłacane zaliczki zasilają fundusz remontowy danej nieruchomości. Wysokość zaliczek ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni. Zaliczki podlegają rozliczeniu na koniec roku obrotowego.
2. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - c) sposób rozliczenia różnicy między poz. a i poz. b
3. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok dla każdego lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność sporządza się rozliczenie obejmujące:
 - a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych lub zaliczek na remonty nieruchomości wspólnej,
 - b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - c) kwotę przypadającą na dany lokal z tytułu poniesionych nakładów na remonty danej nieruchomości, proporcjonalnie do udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej
 - d) sposób rozliczenia różnicy między poz. a i poz. c.
4. Szczegółowe zasady ustalania opłat i wydatków oraz rozliczania kosztów funduszu remontowego zawarte są w „Regulaminie funduszu remontowego SM „Chelm”.

ROZDZIAŁ V

§ 23

USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Wynik rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Opłaty z podziałem na składniki ustalane są na podstawie rzeczywiście ponoszonych kosztów z wyłączeniem Członków Spółdzielni.
3. Opłaty za użytkowanie mieszkania członków Spółdzielni pomniejszane są o pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokościach wynikających z corocznie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą planów.
3. Opłaty miesięczne za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek opłat przez właściwą jednostkę rozliczeniową.
4. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo - finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala nowy wymiar stawki opłaty eksploatacyjnej, stawki opłat na fundusz remontowy lub zaliczki na fundusz remontowy.
5. Decyzje o zmianie opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza z zachowaniem terminów ustawowych.

§ 24

1. zmianie wysokości opłat za używanie lokali, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu:
 - na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin - dla opłat niezależnych od Spółdzielni, w skład których wchodzi m. in. opłaty za: energię elektryczną, gaz, wodę oraz odbiór ścieków, gospodarowanie odpadami komunalnymi.
 - na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego - dla pozostałych opłat.
2. Zmiana wysokości opłat wymienionych w ust. 1 wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 25

1. Za opłaty o których mowa w § 6 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie zamieszkujące w lokalu.
2. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres faktycznego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 26

1. Najemcy lokali użytkowych oraz dzierżawcy terenu i ścian budynków pod reklamy, wnoszą opłaty w wysokościach określonych w zawartych umowach.
2. Wysokość stawek czynszu umownego za 1m² powierzchni użytkowej dla poszczególnych lokali użytkowych, terenów oddanych w dzierżawę, ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.

§ 27**POŻYTKI SPÓŁDZIELNI**

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej przeznaczane są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni.
2. Wysokość dofinansowania pożytkami Spółdzielni do kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych do których tytuł prawny posiadają członkowie Spółdzielni wynika z corocznie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych.
3. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego nie przysługuje :
 - a) osobom wykreślonym z rejestru członków,
 - b) właścicielom lokali mieszkalnych nie będących członkami,
 - c) najemcom lokali mieszkalnych,
 - d) osobom użytkującym lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
 - e) w przypadku nie przystąpienia w poczet członków w terminie 12 m-cy po zgonie członka Spółdzielni.

§ 28**ZASADY NALICZANIA NIEKTÓRYCH OPŁAT
OD OSÓB ZAMIESZKAŁYCH W LOKALU**

1. Obowiązek informowania Spółdzielni o liczbie osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na użytkowniku lokalu. O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
2. W przypadku braku osób zamieszkałych w lokalu przyjmuje się jako podstawę naliczeń jedną osobę w lokalu.
3. Użytkownicy lokalu mogą korzystać z czasowego zwolnienia z opłat naliczanych od osób zamieszkałych w lokalu w przypadku każdej udokumentowanej nieobecności w lokalu powyżej dwóch miesięcy.
4. Podstawą do zwolnienia, o którym mowa w ust.3, jest przedłożenie stosownego dokumentu potwierdzającego nieobecność osoby zamieszkałej w lokalu.
5. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych opłat i dokonania korekty naliczeń wstecz.
6. Nie zgłoszenie zwiększenia liczby osób zamieszkałych w lokalu, jak również nie zgłoszenie faktu powrotu osób zwolnionych z opłat w trybie ust. 3 powoduje wsteczne obciążenie należnymi Spółdzielni opłatami za okres od faktycznego zwiększenia się liczby osób zamieszkałych w lokalu..
7. W nowo oddanych do użytku budynkach lub w przypadku zmiany właściciela mieszkania obowiązuje opłata wg ilości osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia właściciela.

§ 28a

ROZLICZENIE KOSZTÓW I POŻYTKÓW DLA WŁAŚCICIELI LOKALI WYODRĘBNIONYCH

1. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Spółdzielnia dokona rozliczenia faktycznie poniesionych w roku kosztów na eksploatację i utrzymanie części wspólnych nieruchomości i pożytków uzyskanych z części wspólnych nieruchomości w terminie do dnia 30 kwietnia następnego roku i powiadomi o wynikach dokonanego rozliczenia poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych.

ROZDZIAŁ VII

§ 29

OBOWIĄZEK UISZCZANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

1. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych winny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca. Zarząd może wydłużyć termin wnoszenia opłat, nie dłużej niż do końca danego miesiąca dla emerytów, rencistów i osób bezrobotnych.
2. Wpłaty wnoszone z opóźnieniem zaliczane są w pierwszej kolejności na najstarszą zaległość.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki za okres opóźnienia w ustawowej wysokości.
4. W przypadku sprzedaży, zmiany lub oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenie opłat za używanie lokalu następuje na koszt i dobro członka, posiadającego tytuł prawny do lokalu, chyba że zgłoszono w Spółdzielni na piśmie uzgodnienia między dokonującymi transakcji.
5. Wszelkie niezgodności w ustaleniu wymiaru opłat czynszowych należy zgłaszać do Działu Księgowości w ciągu 7 dni od daty otrzymania wymiaru. Dział Księgowości sprawdza poprawność naliczeń i dokonuje ewentualnej korekty.
6. Opłaty za najem lokali użytkowych, miejsc postojowych, garaży, dzierżawę terenu oraz reklamy winny być wnoszone w terminach określonych w umowie.

§ 30

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA LOKALU

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 nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 3 i 4.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
3. Zakres obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw dotyczących lokali określa „Regulamin obowiązków Spółdzielni, członków, właścicieli i najemców w zakresie napraw lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Chelmu w Gdańsku”

§ 31

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2012 r.
2. Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej SM „Chełm” nr 43/2008 z dnia 29.05.2008 r. w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w SM „CHEŁM” w Gdańsku.
3. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 13.10.2011 r. Uchwałą Rady Nadzorczej SM „CHEŁM” nr 109/2011.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Elżbieta Hulas

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Janusz Grzenkowski


MAGDA PRAWNY
Adwokat Linkolnolskiej

Załącznik do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku” tekst jednolity uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 77/2013 Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku z dnia 04.07.2013 r.

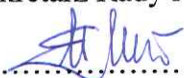
WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PRZYNALEŻNYCH DO ALTAN ŚMIETNIKOWYCH

JEDNOSTKA A-1	
NIERUCHOMOŚĆ	ALTANA ŚMIETNIKOWA
Grabowskiego 3	Grabowskiego 3
Grabowskiego 5, 7	Grabowskiego 5
Grabowskiego 9, 11	Grabowskiego 9
Grabowskiego 15	Chałubińskiego 5
Chałubińskiego 3, 5	Chałubińskiego 5
Chałubińskiego 7, 11, 17	Chałubińskiego 11
Chałubińskiego 19 A, B, C, D	Chałubińskiego 19(pomieszczenia kontenerowe)
Chałubińskiego 35	Chałubińskiego 35
Chałubińskiego 33, 37	Chałubińskiego 33
JEDNOSTKA A-2	
NIERUCHOMOŚĆ	ALTANA ŚMIETNIKOWA
Biegańskiego 11, 13	Biegańskiego 11
Biegańskiego 15, 17	Biegańskiego 15
Biegańskiego 14, 19	Biegańskiego 14
Biegańskiego 21, 27, 29	Biegańskiego 29
Biegańskiego 31, 33	Biegańskiego 31
Biegańskiego 35	Biegańskiego 35
Biegańskiego 39 A, B, C, D, E, F, G	Biegańskiego 39 (pomieszczenia kontenerowe)
Biegańskiego 43 A, B, C	Biegańskiego 43 (pomieszczenia kontenerowe)
Chałubińskiego 6, 8	Chałubińskiego 6
Chałubińskiego 10, 12	Chałubińskiego 12
Chałubińskiego 22 A, B, C	Chałubińskiego 22(pomieszczenia kontenerowe)
JEDNOSTKA B	
NIERUCHOMOŚĆ	ALTANA ŚMIETNIKOWA
Jabłońskiego 1, 2, 4, 5	Jabłońskiego 4
Jabłońskiego 6	Jabłońskiego 6
Jabłońskiego 7, 9	Jabłońskiego 9
Jabłońskiego 8	Jabłońskiego 8
Suchanka 2	Jabłońskiego 8

Jabłońskiego 10, 12, 13	Jabłońskiego 10
Jabłońskiego 15, 17	Jabłońskiego 15
Zamiejska 34, 36, 38, 40	Jabłońskiego 15
Jabłońskiego 14, 16, 18	Jabłońskiego 16
Jabłońskiego 19, 21, 23	Jabłońskiego 21
Zamiejska 32	Jabłońskiego 21
Jabłońskiego 20, 22, 24, 26	Jabłońskiego 26
Suchanka 4, 6	Suchanka 4
Suchanka 3, 5, 9, 11	Suchanka 9
Szopińskiego 3, 5, 7	Szopińskiego 5
Zamiejska 46, 48, 50	Zamiejska 50
Szopińskiego 1	Zamiejska 50
JEDNOSTKA F	
NIERUCHOMOŚĆ	ALTANA ŚMIETNIKOWA
Cebertowicza 1, 4	Cebertowicza 1
Cebertowicza 2, 6, 8, 10	Cebertowicza 6
Cebertowicza 11	Cebertowicza 11
Cebertowicza 12	Cebertowicza 12
Cebertowicza 14, 16	Cebertowicza 14
Cebertowicza 13, 17, 18, 19	Cebertowicza 17
Cebertowicza 20	Cebertowicza 20
Cieszyńskiego 2, 4	Cieszyńskiego 2
Cieszyńskiego 14, 16, 20, 22,	Cieszyńskiego 20
Cieszyńskiego 24, 26, 30	Cieszyńskiego 26
Cieszyńskiego 44	Cieszyńskiego 44
Cieszyńskiego 50, 52	Cieszyńskiego 50
Cieszyńskiego 56	Cieszyńskiego 56
Cieszyńskiego 32	Kopeckiego 2
Kopeckiego 2	Kopeckiego 2
Kopeckiego 4	Kopeckiego 4
Kopeckiego 7, 9	Kopeckiego 7
Kopeckiego 11	Kopeckiego 11
Więckowskiego 1, 9	Więckowskiego 1
Więckowskiego 2	Więckowskiego 2
Cieszyńskiego 54	Więckowskiego 4
Więckowskiego 4	Więckowskiego 4
Więckowskiego 6	Więckowskiego 6

Więckowskiego 3, 5, 7, 8, 10, 12	Więckowskiego 10
Szpora 9, 11	Szpora 9
JEDNOSTKA G	
NIERUCHOMOŚĆ	ALTANA ŚMIETNIKOWA
Dragana 3, 4	Dragana 4
Dragana 5	Dragana 5
Dragana 6, 7	Dragana 7
Dragana 9	Dragana 9
Dragana 11	Dragana 11
Dragana 12, 18	Dragana 12
Dragana 13, 14, 16	Dragana 16
Dragana 17	Dragana 17
Dragana 20	Dragana 20
Dragana 21	Dragana 21
Dragana 23	Dragana 23
Witosa 5	Witosa 5
Witosa 7, 9, 11	Witosa 7
Witosa 15	Witosa 15
Witosa 13	Witosa 13 (pomieszczenia kontenerowe)
Witosa 19	Witosa 19 (pomieszczenia kontenerowe)
Witosa 21	Witosa 21 (pomieszczenia kontenerowe)
Witosa 23	Witosa 23 (pomieszczenia kontenerowe)
Witosa 25	Witosa 25 (pomieszczenia kontenerowe)
Witosa 27	Witosa 13
Dragana 25/26	Witosa 13
Worcella 44	Worcella 44
Worcella 44A	Worcella 44A
Chałubińskiego 25	Chałubińskiego 25

Sekretarz Rady Nadzorczej



Elżbieta Hulas

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Janusz Grzenkowski