

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” z siedzibą w Cedrach Wielkich

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Zakres i podstawa prawna

1. Regulamin określa zasady ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów dostawy mediów i ciepła, odpisu na fundusz remontowy oraz zasady ustalania, zmiany i wnoszenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” z siedzibą w Cedrach Wielkich, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
2. Podstawę prawną Regulaminu stanowią:
 - a) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „ustawą”, w szczególności art. 4–6;
 - b) ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze;
 - c) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – w zakresie stosowanym odpowiednio na podstawie ustawy;
 - d) Statut Spółdzielni, zwany dalej „Statutem”, w szczególności § 37 ust. 1 lit. o oraz § 76–86.
3. Regulamin stosuje się łącznie z uchwalonymi przez Radę Nadzorczą: Regulaminem Funduszu Remontowego, Regulaminem rozliczania wody i ścieków, Zasadami rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz Regulaminem wpłat za użytkowanie lokali. W sprawach szczegółowo uregulowanych w tych aktach stosuje się ich postanowienia, z zastrzeżeniem, że w razie sprzeczności pierwszeństwo mają ustawa i Statut.

§ 2

Definicje

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **nieruchomość** – nieruchomość gruntową wraz z posadowionym na niej budynkiem lub budynkami, określoną uchwałą Zarządu podjętą na podstawie art. 42 ustawy; wykaz nieruchomości zawiera Załącznik nr 2;
- 2) **osiedle** – zespół nieruchomości obsługiwanych wspólną infrastrukturą: osiedle Pruszcz Gdański (budynki przy ul. Obrońców Westerplatte 7 i 9) oraz osiedle Cedry Wielkie (budynki przy ul. Leśnej 14–32);
- 3) **nieruchomości wspólne osiedla** – nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach danego osiedla (drogi, chodniki, place, parkingi, tereny zielone, oświetlenie terenu i inne urządzenia);
- 4) **lokal** – lokal mieszkalny albo lokal o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy), w tym garaż i miejsce parkingowe;
- 5) **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu; członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu; właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni; osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; najemcę lokalu;

- 6) **PUM** – powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych ustaloną zgodnie z § 5 i wykazaną w ewidencji zasobów, o której mowa w § 7;
- 7) **udział** – udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali, określony uchwałą Zarządu podjętą dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości;
- 8) **plan** – roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na podstawie § 37 ust. 1 lit. a Statutu, wraz z planem rzeczowo-finansowym gospodarki środkami funduszu remontowego;
- 9) **koszty Zarządu** – koszty ogólne Spółdzielni ewidencjonowane na koncie kosztów Zarządu i przenoszone na koszty nieruchomości w sposób określony w § 9;
- 10) **opłaty zależne od Spółdzielni** – opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, kosztów nieruchomości wspólnych osiedla, odpisu na fundusz remontowy oraz innych kosztów, których wysokość kształtuje Spółdzielnia;
- 11) **opłaty niezależne od Spółdzielni** – opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, odbioru odpadów komunalnych, energii, podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste, których wysokość wynika z taryf, cen lub uchwał organów zewnętrznych.

§ 3

Zasady ogólne

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości (art. 4 ust. 4¹ ustawy), koszty nieruchomości wspólnych osiedla – odrębnie dla każdego osiedla, koszty dostawy ciepła – odrębnie dla każdego źródła ciepła (§ 78 ust. 3 Statutu), a koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków – odrębnie dla każdego budynku (§ 79 pkt 1 Statutu).
2. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy (§ 77 ust. 1 Statutu).
3. Podstawą ustalania opłat są koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz koszty dostawy ciepła określone w planie (§ 76 ust. 2 Statutu) oraz postanowienia Regulaminu.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym (art. 6 ust. 1 ustawy, § 77 ust. 2 Statutu). Zasada ta nie dotyczy kosztów wody i ścieków oraz kosztów ciepła, których różnice rozlicza się indywidualnie z użytkownikami lokali (§ 12 i § 15).
5. Po zakończeniu roku Zarząd sporządza dla każdej nieruchomości zestawienie kosztów, przychodów i wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczenie funduszu remontowego i przedstawia je Radzie Nadzorczej wraz ze sprawozdaniem finansowym; wynik uwzględnia się w projekcie planu na rok następny.
6. Opłaty wnoszone przez użytkowników lokali przeznacza się wyłącznie na cele, na które zostały pobrane (art. 4 ust. 6³ ustawy, § 85 Statutu).
7. Koszty i przychody pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni – w szczególności administrowania nieruchomościami na zlecenie, postępowań sądowych i egzekucyjnych, odsetek oraz odpisów aktualizujących należności – ewidencjonuje się odrębnie; nie obciążają one i nie zasilają wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości, z zastrzeżeniem § 25.
8. Jeżeli po uchwaleniu planu zmieniają się warunki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w szczególności taryfy, ceny lub uchwały organów zewnętrznych, dopuszczalna jest korekta planu i opłat w trybie § 24 i § 26.

Rozdział II. Jednostki rozliczeniowe i ewidencja zasobów

§ 4

Jednostki rozliczeniowe

1. Podstawową jednostką organizacyjną rozliczania kosztów jest nieruchomość. Pomocniczymi jednostkami organizacyjnymi są osiedle, budynek i źródło ciepła.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi są:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - b) osoba zamieszkująca lokal mieszkalny;
 - c) lokal;
 - d) wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy) i podzielników kosztów;
 - e) udział w nieruchomości wspólnej.
3. Jednostkę rozliczeniową dla poszczególnych składników kosztów określają dalsze postanowienia Regulaminu oraz kalkulacja stawek w planie.

§ 5

Powierzchnia użytkowa lokali

1. Za powierzchnię lokali przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z przydziału lub umowy ustanowienia prawa do lokalu oraz z uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Przy obliczaniu powierzchni nowo powstałych lokali przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi; nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania (pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika), łącznie z powierzchnią zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się balkonów, loggii, antresoli, pralni, suszarni, strychów i piwnic. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości od 1,40 m do 2,20 m wlicza się w 50 %, a o wysokości poniżej 1,40 m – nie wlicza się.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych (korytarzy, łazienek, ubikacji, pomieszczeń składowych, garaży, komórek, piwnic przynależnych), z wyjątkiem strychów, antresoli, balkonów, loggii i pawlaczy, łącznie z powierzchnią zajętą przez meble wbudowane i urządzenia techniczne związane z funkcją lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni ich lokali.
4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych nie zalicza się powierzchni rzutu poziomego schodów łączących pomieszczenia wewnątrz lokalu.
5. Dodatkowe pomieszczenia (np. piwniczne), garaże i miejsca parkingowe oddane do używania na podstawie odrębnego przydziału lub umowy obciąża się opłatą według stawki za 1 m² ich powierzchni albo za miejsce, ustalonej w planie.

§ 6

Liczba osób

1. Dla składników kosztów rozliczanych według liczby osób uwzględnia się osoby zamieszkałe w lokalu. Podstawą jest pisemne oświadczenie użytkownika lokalu, składane niezwłocznie po każdej zmianie liczby osób.

2. W razie niezłożenia oświadczenia przyjmuje się dwukrotność przeciętnej liczby osób zamieszkających w lokalach tej samej wielkości w danej nieruchomości, według stanu na dzień 30 listopada roku poprzedniego, z zaokrągleniem w górę do liczby całkowitej.
3. Zmiana naliczenia następuje od miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono oświadczenie.

§ 7

Ewidencja zasobów i klucze podziału

1. Zarząd prowadzi ewidencję zasobów, obejmującą dla każdej nieruchomości i lokalu w szczególności: powierzchnię użytkową, powierzchnię objętą naliczeniem poszczególnych opłat, liczbę lokali, liczbę osób oraz rodzaj tytułu prawnego do lokalu. Ewidencję aktualizuje się niezwłocznie po każdej zmianie.
2. Klucze podziału kosztów stosowane w danym roku (udziały PUM nieruchomości i osiedli) ustala się według stanu ewidencji zasobów na dzień 1 stycznia tego roku. Udziały przyjęte w planie na rok 2027 określa Załącznik nr 3.
3. Powierzchnia objęta naliczeniem opłat powinna być zgodna z ewidencją zasobów. Stwierdzone rozbieżności Zarząd wyjaśnia i usuwa niezwłocznie, a skutki zmiany naliczenia wprowadza z zachowaniem terminów zawiadomień określonych w § 26.

Rozdział III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasady ich rozliczania

§ 8

Struktura kosztów

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) koszty eksploatacji nieruchomości, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, w grupach:
 - a) eksploatacja podstawowa – materiały; usługi, w tym utrzymanie czystości, konserwacja i naprawy bieżące, przeglądy okresowe wymagane przepisami Prawa budowlanego, utrzymanie domofonów, dezynsekcja, dezynfekcja i deratyzacja, ubezpieczenie nieruchomości; pozostałe koszty, w tym przypisana nieruchomości część kosztów Zarządu,
 - b) koszty mediów – dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów komunalnych, energia elektryczna części wspólnych budynku,
 - c) podatki i opłaty – podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,
 - d) odpis na fundusz remontowy,
 - e) koszty najmu lokali i pomieszczeń oraz koszty miejsc parkingowych;
 - 2) koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody, ewidencjonowane odrębnie dla każdego źródła ciepła i każdej nieruchomości (§ 15);
 - 3) koszty nieruchomości wspólnych osiedla, ewidencjonowane odrębnie dla każdego osiedla (§ 19);
 - 4) koszty lokali użytkowych;
 - 5) spłaty zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali wraz z kosztami ich obsługi (§ 20);
 - 6) koszty administracji i korespondencji (§ 21).
2. Koszty, których nie można przypisać bezpośrednio do jednej nieruchomości, rozlicza się na nieruchomości proporcjonalnie do ich PUM albo liczby lokali, stosownie do charakteru kosztu.

§ 9

Koszty Zarządu

1. Koszty Zarządu obejmują w szczególności: wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami, świadczenia pracownicze i koszty podróży służbowych, wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,

koszty windykacji należności, obsługi prawnej, opłaty sądowe, ubezpieczenia, koszty utrzymania lokali własnych służących obsłudze zasobów (w tym media, podatki i remonty tych lokali), prowizje bankowe, szkolenia, materiały biurowe, łączność i internet, sprzęt komputerowy, licencje oprogramowania i amortyzację.

2. Koszty Zarządu przenosi się na koszty nieruchomości w strukturze określonej w Załączniku nr 1. Jeżeli plan na dany rok ustala inną strukturę przeniesienia, w tym roku stosuje się strukturę z planu.
3. Część kosztów Zarządu przypadającą na eksploatację podstawową dzieli się między nieruchomości proporcjonalnie do udziału PUM nieruchomości w łącznej PUM nieruchomości objętych kluczem. Część przypadającą na nieruchomości wspólne dzieli się między osiedla proporcjonalnie do udziału PUM osiedla. Część przypadającą na źródła ciepła – jeżeli plan ją przewiduje – dzieli się według klucza określonego w planie.
4. Koszty umów o obsługę techniczną źródeł ciepła, instalacji i urządzeń przypisuje się bezpośrednio do źródła ciepła lub nieruchomości, których dotyczą; koszty, których nie można w ten sposób przypisać, rozlicza się kluczem określonym w ust. 3.

§ 10

Eksploatacja podstawowa

1. Koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości rozlicza się na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, z wyjątkiem kosztów usług, których jednostką jest lokal (np. sprzątanie klatek schodowych i piwnic), rozliczanych po równo na lokal.
2. Obciążenie lokali użytkowych kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni, jeżeli sposób korzystania z tych lokali zwiększa koszty eksploatacji. Dotyczy to również lokali mieszkalnych, których część wykorzystywana jest do prowadzenia działalności gospodarczej (§ 79 pkt 3 Statutu).

§ 11

Odpis na fundusz remontowy

1. Fundusz remontowy tworzy się, ewidencjonuje i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości (art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy, § 83 ust. 2 Statutu). Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali wymienionych w art. 4 ust. 1–4 ustawy. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem określa Regulamin Funduszu Remontowego.
2. Odpis na fundusz remontowy nalicza się miesięcznie według stawki w zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawki mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości i ustala się je z uwzględnieniem:
 - a) stanu funduszu nieruchomości, w tym prognozowanego salda na koniec roku poprzedzającego rok planowany;
 - b) potrzeb remontowych wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków i planu rzeczowo-finansowego;
 - c) obciążenia nieruchomości spłatą kredytów zaciągniętych na remonty i modernizacje;
 - d) wymogu zrównoważenia wpływów i wydatków funduszu nieruchomości w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (§ 83 ust. 3 Statutu).
3. Odpis na fundusz remontowy stanowi koszt eksploatacji nieruchomości w wysokości odpisu naliczonego według obowiązujących stawek.
4. W ramach stawki odpisu mogą być wyodrębnione środki na zadania celowe (np. termomodernizację, wymianę instalacji, spłatę kredytu na przedsięwzięcie remontowe); wpływy z odpisu celowego ewidencjonuje się w funduszu nieruchomości, której dotyczy zadanie.

5. Spłata kredytu zaciągniętego na remont lub modernizację obciąża fundusz remontowy nieruchomości, na rzecz której kredyt zaciągnięto.
6. Po zakończeniu roku sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie funduszu remontowego obejmujące: odpisy naliczone i wpłacone, wydatki remontowe, spłaty kredytów, saldo funduszu oraz kwotę kredytu pozostałego do spłaty.
7. Przejściowe sfinansowanie wydatków remontowych nieruchomości, której środki funduszu są niewystarczające, środkami funduszu remontowego innych nieruchomości jest dopuszczalne wyłącznie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, określającej kwotę, okres finansowania i zasady zwrotu z przyszłych wpływów funduszu tej nieruchomości. Nie narusza to zasad finansowania wydatków w sytuacjach zagrożenia życia lub zdrowia, określonych w Regulaminie Funduszu Remontowego.
8. Dla lokali użytkowych stawki odpisu mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali zwiększa koszty remontów nieruchomości.

§ 12

Dostawa wody i odprowadzanie ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ewidencjonuje się dla każdego budynku i rozlicza z użytkownikami lokali według Regulaminu rozliczania wody i ścieków, na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych albo ryczału określonego w tym regulaminie.
2. Opłaty zaliczkowe ustala się na podstawie przewidywanego zużycia i obowiązujących taryf, z uwzględnieniem różnic między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, rozliczanych zgodnie z Regulaminem rozliczania wody i ścieków. Planowane przychody z zaliczek mogą przewyższać planowane koszty wody i ścieków nie więcej niż o 10 % – na pokrycie tych różnic i ryzyka zmiany taryf w trakcie roku.
3. Różnice między kosztami a wniesionymi zaliczkami rozlicza się indywidualnie z użytkownikami lokali (§ 77 ust. 2 zdanie drugie Statutu), w terminach i trybie określonych w Regulaminie rozliczania wody i ścieków.

§ 13

Odbiór odpadów komunalnych

1. Koszty odbioru odpadów komunalnych obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszone przez Spółdzielnię na rzecz gmin oraz koszty utrzymania miejsc gromadzenia odpadów i pojemników. Koszty ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Opłaty użytkowników lokali ustala się według jednostki i stawek wynikających z uchwał rady gminy właściwej dla nieruchomości (liczba osób, powierzchnia lub inna jednostka przyjęta w uchwale). Zmiana stawek gminnych lub liczby osób powoduje zmianę opłaty w trybie opłat niezależnych od Spółdzielni.
3. Obciążenie lokali użytkowych może być ustalone odmiennie niż dla lokali mieszkalnych, stosownie do przepisów gminnych.
4. Koszty i przychody z tytułu odbioru odpadów zestawia się dla każdej nieruchomości w okresach rocznych, a różnicę uwzględnia przy ustalaniu opłat na okres następny.

§ 14

Energia elektryczna części wspólnych i terenów

1. Koszty energii elektrycznej obejmują oświetlenie klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń technicznych, zasilanie urządzeń technicznych budynku oraz naprawy i modernizacje instalacji oświetleniowej. Koszty oświetlenia terenów, ciągów komunikacyjnych i parkingów stanowią koszty nieruchomości wspólnych osiedla (§ 19).

2. Koszty ewidencjonuje się dla każdej nieruchomości odrębnie i rozlicza po równo na lokal, chyba że kalkulacja stawek w planie przyjmuje inną jednostkę.

§ 15

Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

1. Koszty dostawy ciepła obejmują w szczególności: nośnik energii (gaz, energia elektryczna), materiały, wodę i ścieki zużyte na potrzeby źródła ciepła, usługi (przeglądy, konserwacja, naprawy, obsługa techniczna), podatki oraz pozostałe koszty związane z wytworzeniem i dostawą ciepła. Koszty Zarządu zalicza się do kosztów ciepła wyłącznie w zakresie przewidzianym w Załączniku nr 1 albo w planie.
2. Koszty ewidencjonuje się odrębnie dla każdego źródła ciepła, a w jego ramach dla każdej nieruchomości (§ 78 ust. 3 Statutu). Podział kosztów między centralne ogrzewanie a podgrzanie wody ustala się na podstawie wskazań ciepłomierzy, a w razie ich braku – na podstawie wskaźnika podziału z okresów poprzednich.
3. Stawki zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości w wysokości zapewniającej pokrycie planowanego kosztu ciepła tej nieruchomości.
4. Okres rozliczeniowy, podział na koszty stałe i zmienne, stosowanie współczynników wyrównawczych, bonifikat oraz terminy zwrotu nadpłat i pokrycia niedopłat określają Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania uchwalone przez Radę Nadzorczą (§ 78 ust. 1 i § 80 Statutu) oraz Regulamin rozliczania wody i ścieków w zakresie podgrzania wody. Różnice między kosztami a zaliczkami rozlicza się indywidualnie z użytkownikami lokali (§ 78 ust. 2 Statutu).

§ 16

Domofony i instalacje zbiorcze

1. Koszty utrzymania domofonów, a jeżeli występują – także zbiorczych instalacji antenowych, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza po równo na lokale podłączone do instalacji.

§ 17

Podatek od nieruchomości

1. Podatek od nieruchomości opłacany przez Spółdzielnię ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości, w rozbiciu na podatek:
 - a) od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) od lokali mieszkalnych,
 - c) od lokali użytkowych,
 - d) od gruntów stanowiących nieruchomości wspólne osiedla (mienie Spółdzielni).
2. Podatek, o którym mowa w ust. 1 lit. a i b, rozlicza się na lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej albo udziału; podatek, o którym mowa w ust. 1 lit. d – proporcjonalnie do powierzchni albo po równo na lokal osiedla, zgodnie z kalkulacją stawek w planie.
3. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku, skutki tego wzrostu obciążają wyłącznie ten lokal. Podatek, o którym mowa w ust. 1 lit. c, rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu użytkowego.
4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają podatek od gruntu i lokalu (ust. 1 lit. a i b) bezpośrednio z gminą, a podatek od gruntów nieruchomości wspólnych osiedla (ust. 1 lit. d) – ze Spółdzielnią, według zasad określonych w ust. 2.
5. Wykaz nieruchomości, dla których prowadzi się odrębną ewidencję podatku, zawiera Załącznik nr 2.

§ 18

Oplaty za użytkowanie wieczyste gruntu

1. Oplaty za użytkowanie wieczyste gruntu ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie w rozbiu na opłaty od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości oraz od gruntów nieruchomości wspólnych osiedla.
2. Oplaty od gruntu nieruchomości rozlicza się na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem sposobu użytkowania lokalu; opłaty od gruntów nieruchomości wspólnych osiedla – proporcjonalnie do powierzchni albo po równo na lokal osiedla.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają opłatę od gruntu nieruchomości bezpośrednio z właściwym organem, a opłatę od gruntów nieruchomości wspólnych osiedla – ze Spółdzielnią, według zasad określonych w ust. 2.
4. Jeżeli charakter lokalu lub użytkownika powoduje zmniejszenie albo zwiększenie opłat ponoszonych przez Spółdzielnię, skutki tej zmiany dotyczą wyłącznie tego lokalu.

§ 19

Nieruchomości wspólne osiedla

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych osiedla – w tym oświetlenia terenu, utrzymania zieleni, dróg, chodników i parkingów, podatków i opłat od tych gruntów oraz przypisanej części kosztów Zarządu – ewidencjonuje się odrębnie dla osiedla Pruszcz Gdański i osiedla Cedry Wielkie.
2. Koszty te pokrywają użytkownicy lokali położonych na danym osiedlu, w tym właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni (art. 4 ust. 4 ustawy, § 84 ust. 4 Statutu), przez opłatę za eksploatację nieruchomości wspólnych naliczaną po równo na lokal albo proporcjonalnie do powierzchni, zgodnie z kalkulacją stawek w planie, oraz przez opłaty za garaże i miejsca parkingowe.

§ 20

Zobowiązania długoterminowe

1. Spłatą zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali wraz z kosztami ich obsługi obciąża się użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, na rzecz których zobowiązanie zaciągnięto, niezależnie od rodzaju tytułu prawnego do lokalu.
2. Zasady spłaty zobowiązań przez najemców lokali użytkowych określają umowy najmu.

§ 21

Koszty administracji i korespondencji

1. Korespondencję doręcza się na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub – za zgodą użytkownika – na wskazany adres poczty elektronicznej.
2. Użytkownik lokalu pokrywa, poza opłatami za używanie lokalu, rzeczywiste koszty wysyłki korespondencji na inny wskazany przez niego adres albo za pośrednictwem poczty na jego życzenie.

§ 22

Lokale własne Spółdzielni

1. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywa się z przychodów działalności, której te lokale służą (§ 84 ust. 6 Statutu). Koszty lokali służących obsłudze zasobów (biuro, pomieszczenia socjalne) stanowią koszty Zarządu.

Rozdział IV. Ustalanie, zmiana i wnoszenie opłat

§ 23

Obowiązek i składniki opłat

1. Użytkownicy lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przez comiesięczne opłaty, w zakresie określonym w art. 4 ust. 1–4 ustawy i w § 84 Statutu. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty określone w umowie najmu (§ 84 ust. 5 Statutu).
2. Opłata za używanie lokalu obejmuje, stosownie do rodzaju lokalu i tytułu prawnego, w szczególności: opłatę za eksploatację podstawową, opłaty za media, podatek i opłaty za użytkowanie wieczyste, odpis na fundusz remontowy, opłatę za eksploatację nieruchomości wspólnych osiedla, zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, opłaty za garaże, miejsca parkingowe i dodatkowe pomieszczenia oraz ratę spłaty zobowiązań długoterminowych.

§ 24

Kalkulacja i ustalanie stawek

1. Stawki opłat kalkuluje się dla każdej nieruchomości na podstawie kosztów planowanych w planie, z uwzględnieniem wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości z roku poprzedniego (§ 3 ust. 4).
2. Dopuszcza się ustalenie jednolitej stawki albo jednolitej kwoty zmiany stawki dla wszystkich nieruchomości osiedla lub Spółdzielni, jeżeli nie narusza to obowiązku odrębnego rozliczenia wyniku każdej nieruchomości; powstałe w ten sposób różnice rozlicza się w trybie § 3 ust. 4.
3. Obciążenia lokali mogą być różnicowane ze względu na sposób wykorzystania lokalu (lokalne mieszkalne i użytkowe) oraz nierównorzędne walory użytkowe i atrakcyjność lokalu (§ 79 pkt 3 i 4 Statutu), na podstawie kryteriów przyjętych w planie.
4. Stawki opłat zależnych od Spółdzielni oraz stawki zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody uchwała Rada Nadzorcza w planie albo w odrębnej uchwale. Stawki opłat niezależnych od Spółdzielni ustala Zarząd niezwłocznie po ogłoszeniu taryf, cen lub uchwał właściwych organów, w wysokości z nich wynikającej, i informuje o tym Radę Nadzorczą.
5. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia przedstawia kalkulację wysokości opłat (art. 4 ust. 6⁴ ustawy).

§ 25

Pożytki

1. Opłaty członków Spółdzielni pomniejsza się o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni (§ 84 ust. 1 i 3 Statutu), na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej kwotę i sposób podziału pożytków. Pożytki te nie przysługują osobom niebędącym członkami (§ 84 ust. 2 Statutu).
2. 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 udziałów (art. 5 ustawy).
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na lokal, niepokryte pożytkami, pokrywa użytkownik lokalu w opłatach.

§ 26

Zawiadomienia o zmianie opłat i ich kwestionowanie

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na piśmie co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wymaga uzasadnienia na piśmie (art. 4 ust. 7 ustawy, § 86 ust. 2 Statutu).
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, z uzasadnieniem (art. 4 ust. 7¹ ustawy, § 86 ust. 3 Statutu).
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni (art. 4 ust. 8 ustawy, § 86 ust. 4 Statutu).

§ 27

Termin i sposób wnoszenia opłat

1. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do przedostatniego dnia każdego miesiąca (§ 86 ust. 1 Statutu), bezgotówkowo, na indywidualny rachunek bankowy użytkownika lokalu wskazany przez Spółdzielnię. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Spółdzielni.
2. Od opłat niewniesionych w terminie Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie (§ 86 ust. 5 Statutu). Zasady zarachowania wpłat, naliczania i umarzania odsetek określa Regulamin wpłat za użytkowanie lokali.
3. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło później, chyba że strony uzgodniły inaczej. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielnia zawiadamia użytkownika na piśmie.
4. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje:
 - a) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i najmu – z dniem opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania go Spółdzielni wraz z kluczami;
 - b) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności – z dniem zbycia prawa albo z inną datą wskazaną w akcie notarialnym, na zasadach określonych w Regulaminie wpłat za użytkowanie lokali.
5. Użytkownik zwalnający lokal nieodnowiony pokrywa opłaty za czas jego odnowienia, nie dłużej jednak niż za 14 dni od dnia opróżnienia lokalu, niezależnie od kosztów odnowienia. O zamiarze zwolnienia lokalu użytkownik zawiadamia Spółdzielnię na piśmie.

§ 28

Odpowiedzialność za opłaty. Lokale zajmowane bez tytułu prawnego

1. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 4 ustawy, solidarnie z użytkownikami lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania w lokalu (art. 4 ust. 6 ustawy).
2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają opłaty w wysokości odpowiadającej opłatom za dany lokal wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych przez Spółdzielnię pożytków.

§ 29

Bonifikaty

1. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkowania lokalu wskutek nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat albo niewykonania przez Spółdzielnię obciążających ją napraw, w szczególności braku reakcji na powtarzające się pisemne zgłoszenia, Zarząd na wniosek użytkownika może przyznać bonifikatę w formie obniżenia opłaty za używanie lokalu (§ 79 pkt 5 Statutu).
2. Bonifikaty przyznaje się uchwałą Zarządu, określającą okres i kwotę obniżki, i rozlicza w okresach miesięcznych. Bonifikaty z tytułu dostawy ciepła określają Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania.
3. Kwoty przyznanych bonifikat zmniejszają przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, w której położony jest lokal.

Rozdział V. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali

§ 30

Obowiązki Spółdzielni

1. W ramach pobieranych opłat Spółdzielnia utrzymuje budynki, części wspólne i związane z nimi urządzenia w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkowników i możliwość korzystania z instalacji i urządzeń, oraz zapewnia sprawną obsługę administracyjną.
2. Części wspólne budynków i nieruchomości oraz granice odpowiedzialności Spółdzielni i użytkowników lokali za utrzymanie, naprawy i wymiany elementów budynku, instalacji i urządzeń, w tym wewnątrz lokali, określa uchwała Rady Nadzorczej Nr/2026 z dnia 28 września 2026 r. w sprawie określenia części wspólnych i ustalenia granic odpowiedzialności Spółdzielni i użytkowników lokali. Zasady dotyczące wodomierzy lokalowych, w tym ich legalizacji i wymiany, określa Regulamin rozliczania wody i ścieków.
3. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, niezaliczone do obowiązków użytkownika, finansuje się ze środków funduszu remontowego albo z kosztów eksploatacji, stosownie do § 82 Statutu i Regulaminu Funduszu Remontowego.

§ 31

Obowiązki użytkownika lokalu

1. Obciążają użytkownika lokalu, niezależnie od wnoszonych opłat (§ 81 Statutu):
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
 - b) naprawy okien i drzwi oraz wymiana drzwi wejściowych i okien;
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z ich wymianą;
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków;
 - f) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją;
 - g) odnowienie lokalu przy jego zwolnieniu do dyspozycji Spółdzielni.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika (§ 81 ust. 3 Statutu).
3. Naprawy należące do obowiązków użytkownika Spółdzielnia może wykonać wyłącznie za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

4. Szczegółowy podział obowiązków między Spółdzielnię i użytkownika lokalu dla poszczególnych elementów budynku i instalacji określa uchwała, o której mowa w § 30 ust. 2.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

§ 32

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr 5/2026 z dnia 28 września 2026 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą do rozliczania kosztów i ustalania opłat od dnia 1 stycznia 2027 r., z zastrzeżeniem przepisu przejściowego tej uchwały.
2. Z dniem wejścia w życie Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali przyjęty przez Radę Nadzorczą w 2020 r. wraz z załącznikami.
3. Zmiany Regulaminu uchwała Rada Nadzorcza (§ 37 ust. 1 lit. o Statutu). Regulamin udostępnia się użytkownikom lokali w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach oraz w Internetowej Kartotece Mieszkańca.
4. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie stosuje się przepisy ustawy, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz Statutu.

STRUKTURA PRZENIESIENIA KOSZTÓW ZARZĄDU NA KOSZTY NIERUCHOMOŚCI

Strumień kosztów	Udział	Konta docelowe	Klucz podziału
Eksplatacja podstawowa nieruchomości	96 %	501-x-1-3	udział PUM nieruchomości w łącznej PUM nieruchomości objętych kluczem (Załącznik nr 3)
Źródła ciepła (kotłownie)	0 %	502-x-6	—
Nieruchomości wspólne osiedli	4 %	507-3-1-3 (Pruszcz Gdański) 507-9-1-3 (Cedry Wielkie)	udział PUM osiedla (Załącznik nr 3)
RAZEM	100 %		

1. Struktura ma zastosowanie od rozliczenia kosztów roku 2027. Rada Nadzorcza może w planie na dany rok ustalić inną strukturę (§ 9 ust. 2 Regulaminu).
2. Przeniesienie następuje co miesiąc za pośrednictwem konta rozliczeniowego kosztów Zarządu (555-99), w kwotach wynikających z kosztów Zarządu danego miesiąca.
3. Rozliczenie kosztów roku 2026 następuje według struktury dotychczasowej: 70 % eksploatacja podstawowa, 26 % źródła ciepła (20 % osiedle Pruszcz Gdański, 80 % osiedle Cedry Wielkie, w osiedlu po równo na budynki), 4 % nieruchomości wspólne – z zastosowaniem kluczy PUM według ewidencji zasobów.

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI I JEDNOSTEK EWIDENCJI KOSZTÓW (w tym podatku od nieruchomości)

Osiedle	Jednostka ewidencji	Źródło ciepła
Pruszcz Gdański	Nieruchomość wspólna osiedla Pruszcz Gdański	—
Pruszcz Gdański	Nieruchomość – ul. Obrońców Westerplatte 7	kotłownia gazowa osiedla Pruszcz Gdański
Pruszcz Gdański	Nieruchomość – ul. Obrońców Westerplatte 9	kotłownia gazowa osiedla Pruszcz Gdański
Cedry Wielkie	Nieruchomość wspólna osiedla Cedry Wielkie	—
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 32	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 30	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 28	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 26	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 24	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 22	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 20	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 18	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 16	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Nieruchomość – ul. Leśna 14	pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie
Cedry Wielkie	Kotłownia (źródło ciepła osiedla)	—

Podatek od nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej pozycji wykazu (§ 17 Regulaminu).

UDZIAŁY PUM NIERUCHOMOŚCI I OSIEDLI – KLUCZ PODZIAŁU KOSZTÓW ZARZĄDU*stan według Zestawienia zasobów z dnia 23 września 2026 r., przyjęty w planie na rok 2027*

Nieruchomość	PUM [m ²]	Udział w kluczu
Obróńców Westerplatte 7	1 671,70	16,56 %
Obróńców Westerplatte 9	1 671,70	16,56 %
Leśna 32	782,33	7,75 %
Leśna 30	658,50	6,52 %
Leśna 28	656,50	6,50 %
Leśna 26	608,04	6,02 %
Leśna 24	655,40	6,49 %
Leśna 22	685,80	6,79 %
Leśna 20	711,10	7,04 %
Leśna 18	610,03	6,04 %
Leśna 16	709,44	7,03 %
Leśna 14	674,90	6,69 %
RAZEM (12 nieruchomości)	10 095,44	100,00 %

Osiedle	PUM [m ²]	Udział osiedla
Pruszcz Gdański	3 343,40	33,12 %
Cedry Wielkie	6 752,04	66,88 %

Udziały aktualizuje się corocznie według stanu ewidencji zasobów na dzień 1 stycznia (§ 7 ust. 2 Regulaminu). Lokale przy ul. Leśnej 32C nie są objęte kluczem w planie na rok 2027.