Załącznik do uchwały nr. 38...
Rady Nadzorczej PSM „Przymorze"
z dnia 26.05. 2022r.

REGULAMIN
Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYMORZE" w Gdańsku

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. z dnia 19 marca 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz.648 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 2 czerwca 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz.1208 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. z dnia 2 grudnia 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. z dnia 17 grudnia 2020 r. Dz.U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zm.),
5. Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. z dnia 16 maja 2019 r. Dz.U. z 2019 r. poz.1170 z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. z dnia 17 września 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz.1800 z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z dnia 2 grudnia 2021 r. Dz.U. z 2022 r. poz.172 z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z dnia 21 maja 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 17 września 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz.1899 z późn. zm.),
10. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. z dnia 7 lutego 2022 Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. z dnia 15 kwietnia 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz. 888 z późn zm.),
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8, poz.70),
13. Statut Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYMORZE" uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 29 czerwca 2018 r. z późniejszymi zmianami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie PSM „Przymorze" w dniach 26,27,30,31 sierpnia 2021 r.

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1) Użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć:
   a) członka Spółdzielni posiadającego lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
   b) członka Spółdzielni będącego właścicielem lub współwłaścicielem lokalu,
   c) osobę nabywającą spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu na skutek dziedziczenia od chwili otwarcia spadku tj. od śmierci spadkodawcy,
   d) właściciela lub współwłaściciela lokalu, niebędącego członkiem Spółdzielni,
   e) osobę współuprawnioną z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niezależnie od pozostawania członkiem Spółdzielni,
   f) najemcę lokalu mieszkalnego,
   g) osoby pełnoletnie faktycznie korzystające z lokalu.
2) Odrębnej nieruchomości, należy przez to rozumieć: wydzielony grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, a powierzchnia gruntu zapewnia możliwość korzystania z budynku z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3) Nieruchomości wspólnej, należy przez to rozumieć: grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku przez użytkownika lokalu, jest to grunt wokół budynku znajdujący się na wydzielonej nieruchomości, fundament, mury, kominy, wszelkie części budynku i wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich użytkowników lokali, tj. strychy, piwnice, korytarze piwniczne, klatki schodowe, bramy, pralnie, suszarnie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, oświetlenia itp.
4) Udziale w nieruchomości wspólnej, należy przez to rozumieć: stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali danej nieruchomości wspólnej.
5) Lokalu, należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu.
6) Lokalu mieszkalnym, należy przez to rozumieć: wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku (izba lub zespół izb) przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami samodzielnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkalnych.
7) Osobie zamieszkałej w lokalu mieszkalnym, należy przez to rozumieć: osoby fizycznie zamieszkujące w lokalu bez względu na członkostwo w Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem Statutu i niniejszego Regulaminu.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. 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 oraz zobowiązań z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
5. Właściciele lokali nie będący 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 zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 4^1 pkt. 1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
   b) ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust.4^1 pkt. 2) i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Koszty i przychody są podzielone na:
   a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w skład, której wchodzą lokale mieszkalne, dźwigi i garaże,
   b) działalność gospodarczą w skład, której wchodzą lokale użytkowe (w tym pomieszczenia gospodarcze), dzierżawy terenów i pożytki,
   c) działalność społeczno–kulturalną.
9. Wyodrębnione zostały koszty nieruchomości wspólnych dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej.
10. Niniejszy Regulamin zawiera postanowienia dotyczące nieruchomości budynkowych w tym dźwigów.
11. Rozliczenia dotyczące garaży, działalności gospodarczej, działalności społeczno–kulturalnej oraz rozliczenia przychodów i kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody uregulowane są w odrębnych Regulaminach.

Rozdział II
Rozliczanie kosztów nieruchomości związanych z budynkami mieszkalnymi

§ 2

Zgodnie w uchwałą nr 100 Rady Nadzorczej z dnia 29 kwietnia 2004 r. i akceptującą uchwałą nr 6 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielnia nabyła na własność 100 działek, które stanowią odrębne nieruchomości. Uchwała nr 100 Rady Nadzorczej określa wielkość nieruchomości i wielkość udziałów we współwłasności zgodnie z art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zgodnie z interpretacją Ministra Finansów z dnia 5 marca 2008 r. zalicza się między innymi:

1) znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażeniem technicznym, jak np.:
   - dźwigi osobowe i towarowe,
   - aparaty do wymiany ciepła,
   - hydrofornie wbudowane,
   - klatki schodowe,
   - strychy, piwnice, komórki,
   - balkony, loggie,
   - garaże,

2) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.:
   - budynki (pomieszczenia administracji osiedlowej),
   - hydrofornie wolnostojące,
   - osiedlowe warsztaty konserwacyjno-remontowe,
3) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak np.:
   - rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
   - sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
   - budowle inżynierskie (studnie itp.), stacje transformatorowe,
   - budowle komunikacyjne, jak drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
   - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na odpady.

2. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali następującymi kosztami:
   a. koszty eksploatacji podstawowej:
      - koszty eksploatacji nieruchomości,
      - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
      - podatek od nieruchomości,
      - koszty utrzymania dźwigów osobowych (dotyczy budynków gdzie występują),
      - koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
      - koszty konserwacji anten,
      - koszty konserwacji domofonów,
      - koszty monitoringu;
   b. koszty dotyczące mediów:
      - koszty dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania,
      - koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody,
      - koszty opłat stałych za moc zamówioną na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
      - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
      - opłaty za gaz;
   c. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkalnych.

§ 4

1. Kalkulacje przychodów i kosztów na poszczególne nieruchomości są podstawą do sporządzenia rocznego planu gospodarczo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalonego przez Rady Osiedla i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jako zbiorczy plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Podstawą do rozliczenia przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za dany rok kalendarzowy są uzyskane przychody i koszty poniesione na nieruchomościach w danym roku kalendarzowym.

§ 5

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

Rozdział III
Fizyczna jednostka rozliczeniowa

§ 6

Jednostką rozliczeniową jest:

1) 1 m^2 powierzchni użytkowej w zakresie eksploatacji podstawowej, opłaty zmiennej w zakresie centralnego ogrzewania, opłaty stałej za moc zamówioną, gospodarowania odpadami komunalnymi, odpisów na fundusz remontowy, opłat za wieczyste użytkowanie gruntu i podatku od nieruchomości, opłat w zakresie eksploatacji dźwigów,
2) lokal mieszkalny w zakresie zużycia gazu, konserwacji domofonów, anten i monitoringu,
3) 1 m^3 w zakresie zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody użytkowej,
4) procentowy udział w nieruchomości wspólnej.

§ 7

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnie, łazienki, przedpokoje, w.c., itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika.

§ 8

Nie wlicza się do powierzchni użytkowych lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni suszarni, strychów i piwnic.

§ 9

Powierzchnia użytkowa mieszkań dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określana jest w oparciu o dokumentacje techniczną.

Rozdział IV
Rozliczanie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych

§ 10

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości bądź zespołu wyodrębnionych organizacyjnie nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się odrębnie dla:
   a. lokali mieszkalnych, niezależnie od tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
   b. lokali użytkowych zajmowanych na warunkach własnościowego prawa do lokalu lub najmu oraz na potrzeby własne Spółdzielni, tj. Administracji Osiedli, grup konserwatorskich i placówek społeczno-kulturalnych,
   c. garaży.
3. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkarnie).
4. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji w nieruchomości wielobudynkowej są ewidencjonowane i rozliczane na daną nieruchomość.

§ 11

1. Koszty eksploatacji 1 m^2 w danej grupie lokali, o których mowa w § 10 ust. 2 ustala się poprzez podzielenie całkowitej kwoty kosztów przez powierzchnie użytkową tych lokali.
2. Wprowadza się możliwość zwiększenia kosztów dla lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza na podstawie uchwały właściwej Rady Osiedla.
3. Koszty eksploatacji obejmują wyodrębnione nieruchomości budynkowe i ich części wspólne w budynkach.

4. Koszty eksploatacji obejmują również nieruchomości wspólne poza budynkami.

§ 12

Koszty eksploatacji w nieruchomości budynkowej obejmują:

1. koszty działalności podstawowej w skład której wchodzą:
   a. koszty utrzymania czystości, na które składają się: wynagrodzenia gospodarzy domów, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, PPK, odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, świadczenia na rzecz gospodarzy domów takie jak odzież, badania lekarskie, środki bhp, wpłaty na PFRON, itp., koszty zużycia materiałów takich jak środki czystości, koszty dezynfekcji i deratyzacji oraz koszty innych usług dotyczących utrzymania czystości w budynkach,
   b. ubezpieczenie budynków,
   c. zużycie energii elektrycznej na klatkach schodowych i w piwnicach,
   d. usługi kominiarskie,
   e. koszty Zarządu,
   f. koszty ogólne Administracji Osiedla,
   g. pozostałe koszty eksploatacji, w skład których wchodzą m.in.: mycie szyb zewnętrznych, na falowcach, amortyzacja, odczyty wodomierzy radiowych, badania toksyczności mieszkań, montaż skrzynek pocztowych, koszty związane z bezpieczeństwem p.poż na budynkach, itp.
   h. koszty konserwacji i zużycie materiałów na konserwację budynków mieszkalnych,
   i. pozostałe koszty konserwacji, w skład których wchodzi: przegląd instalacji elektrycznej, gazowej, pogotowie lokatorskie, naprawa domofonów po dewastacji, czyszczenie pionów kanalizacyjnych w budynkach itp.,
   j. inne,
   k. koszty nieruchomości wspólnych, które obejmują:
      - zużycie energii elektrycznej do oświetlenia terenów zewnętrznych,
      - wynagrodzenia gospodarzy domów - sprzątanie terenu,
      - ubezpieczenia społeczne PFRON i inne świadczenia z tytułu pracy i bhp dotyczące grupy gospodarzy domów utrzymujących czystość poza budynkami,
      - materiały do utrzymania czystości na terenach zewnętrznych,
      - utrzymanie zieleni (koszenie trawników, przycięcia i wycięcia drzew i krzewów),
      - ubezpieczenia rzeczowe majątku,
      - pozostałe koszty – eksploatacja,
      - koszty konserwacji i materiały na konserwacje,
      - inne.
2. W ramach kosztów eksploatacji występują również koszty, dla których ustalana jest odrębna opłata:
   a. odpis na fundusz remontowy,
   b. za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
   c. opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
   d. podatek od nieruchomości i gruntu,
   e. koszty konserwacji domofonów,
   f. koszty konserwacji anten,
   g. koszty monitoringu,
   h. opłaty za dźwig,
   i. odpis na fundusz celowy.
3. Po zakończeniu roku, ewentualne niedopłaty z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, konserwacji domofonów, anten i monitoringu, obciążają pozostałe koszty eksploatacji. Ewentualne nadpłaty z wyżej wymienionych tytułów poprawiają wynik na nieruchomościach w ramach eksploatacji.

4. W ramach kosztów eksploatacji występują również media, dla których ustalana jest odrębna opłata i rozliczenie z ich zużycia z użytkownikami lokali mieszkalnych, dotyczy to między innymi:
   a. poboru wody i odprowadzenia ścieków,
   b. centralnego ogrzewania,
   c. podgrzania wody,
   d. kosztu zużycia gazu (jeżeli występują zbiorcze gazomierze w budynkach).

§ 13

1. Koszty Zarządu, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt. e, związane są z kierowaniem, nadzorowaniem i koordynowaniem działalności całej Spółdzielni przez Zarząd Spółdzielni i jego komórki funkcjonalne.
2. Koszty Zarządu obejmują:
   a. koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń biurowych (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zużycie wody zimnej, zużycie energii elektrycznej, podatek od nieruchomości i gruntu, opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, ubezpieczenie majątku, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, bieżące remonty i konserwacje obiektów, remonty i konserwacje pomieszczeń, amortyzację środków trwałych, materiały na cele ogólne),
   b. koszty związane z utrzymaniem pracowników techniczno-administracyjnych (wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników z tytułu pracy, ochrona zdrowia, szkolenia, szkolenia bhp, delegacje, przejazdy, ryczałty i inne),
   c. koszty związane z działalnością Spółdzielni (opłaty notarialne, sądowe, organizacja posiedzeń samorządowych, organizacja Walnego Zgromadzenia, koszty obsługi finansowej, koszty operacyjne i sądowe, składki na Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny, materiały biurowe, druki, badanie bilansu, lustracja, koszty obsługi prawnej i inne).
3. Koszty Zarządu ustala się poprzez proporcjonalny podział na cztery Osiedla w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań i na działalność gospodarczą prowadzoną w Zarządzie Spółdzielni. Podział tych kosztów zatwierdza Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym na dany rok.

§ 14

1. Koszty ogólne, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt f dotyczy kosztów ogólnych Administracji które obejmują:
   a. koszty amortyzacji środków trwałych i wyposażenia,
   b. ubezpieczenie majątku dotyczącego obiektów biurowych,
   c. zużycie energii elektrycznej, energii cieplnej, zużycie wody w pomieszczeniach biurowych, odpady komunalne,
   d. opłaty telekomunikacyjne i pocztowe,
   e. obsługę prawną,
   f. obsługę informatyczną,
   g. wynagrodzenia pracowników administracyjno-biurowych, ubezpieczenia społeczne, inne świadczenia, PPK, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłaty z tytułu składki na PFRON,
   h. zakup materiałów na cele ogólne i biurowe,
   i. remonty budynków i pomieszczeń administracyjno-biurowych,
   j. konserwację budynków i pomieszczeń administracyjno-biurowych oraz sprzętu,
   k. koszty obsługi finansowej,
   l. koszty Zarządu i Administracji Ogólnej,
   m. podatek od nieruchomości i gruntu,
   n. wieczyste użytkowanie gruntu,
   o. inne.

2. Koszty ogólne Administracji rozliczane są na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą proporcjonalnie do struktury osiąganych przychodów z tych działalności. Wstępne proporcje podziału kosztów ogólnych zatwierdza corocznie w planach gospodarczo-finansowych Rada Osiedla na wniosek Kierownictwa Administracji Osiedla. Faktyczne proporcje na dany rok ustala się po zakończeniu roku obrachunkowego.

§15

1. Koszty konserwacji własnej wymienione w § 12 ust.1 pkt h obejmują:
   a. wynagrodzenia konserwatorów, narzuty na płace, PPK, odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, świadczenia na rzecz pracowników (odzież ochronna, środki bhp itp.),
   b. opłaty z tytułu składki na PFRON,
   c. materiały zużywane w trakcie konserwacji,
   d. wyposażenie techniczne grup remontowych,
   e. remonty i konserwacje sprzętu technicznego,
   f. amortyzację środków trwałych i wyposażenia,
   g. podatek od nieruchomości i gruntu oraz wieczyste użytkowanie gruntu,
   h. ubezpieczenie majątkowe,
   i. koszty eksploatacji pomieszczeń technicznych,
   j. inne.
2. Koszty konserwacji rozliczane są na poszczególne działalności:
   a. działalność eksploatacyjną:
      - koszty konserwacji własnej budynków mieszkalnych,
      - koszty konserwacji budynków usługowych,
      - koszty konserwacji garaży,
      - koszty konserwacji nieruchomości wspólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
      - koszty konserwacji dotyczące działalności gospodarczej,
      - koszty monitoringu.
   b. działalność ogólno-administracyjną,
   c. działalność społeczno-kulturalną,
   d. na rzecz funduszu remontowego,
   e. usługi odpłatne,
   f. inne.
3. Koszty usług konserwacyjnych i zużycia materiałów na działalności wykazane w ust. 2 rozliczane są wg faktycznie poniesionych kosztów konserwacji na podstawie zleceń i ewidencji księgowej. Rozliczenie usług konserwacyjnych w Spółdzielni reguluje odrębna instrukcja w tym zakresie oraz zasady rozliczania i ewidencji kosztów konserwatorów zawarte w polityce rachunkowości.

§ 16

Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych

1. Koszty eksploatacji dźwigów w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi obejmują:
   a. zużycie energii elektrycznej,
   b. konserwacje i dozór techniczny,
   c. ubezpieczenia,
   d. dewastacje (niepokryte w ramach ubezpieczenia),
   e. bieżące remonty dźwigów,
   f. odpis na celowy fundusz remontowy,
   g. inne, zależne od potrzeb.

2. Remonty bieżące i eksploatacja dźwigów prowadzona jest w Administracjach Osiedli na każdej nieruchomości, która jest wyposażona w dźwig.
3. Zasady tworzenia odpisu na celowy fundusz remontowy dźwigów i wydatkowania środków w tym zakresie reguluje Regulamin określający zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYMORZE".

§ 17

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na podstawie ilości m^2 powierzchni mieszkania w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe, na każdą nieruchomość odrębnie.
2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru. Lokale położone na piętrze, od którego dźwig jest uruchomiony obciąża się 50% stawki.
3. Spółdzielnia ustala odrębny odpis na celowy fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości wyposażonych w dźwig. Celowy fundusz remontowy tworzy się np. na wymianę dźwigów i remonty przekraczające bieżące remonty.
4. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości oddzielnie.

§ 18

1. Plan kosztów eksploatacji dźwigów opracowywany jest na dany rok kalendarzowy i stanowi część składową planu gospodarczo-finansowego Osiedla.
2. Stawki opłat za korzystanie z dźwigów osobowych są ustalane w oparciu o kalkulację sporządzoną na podstawie kosztów zużycia energii elektrycznej przez dźwigi, kosztów nadzoru technicznego, dewastacji i ubezpieczeń oraz planu kosztów remontów i konserwacji. Stawki opłat za eksploatację dźwigów od m^2 powierzchni użytkowej zatwierdza w danym Osiedlu – Rada Osiedla.
3. Stawki opłat dotyczące odpisu na celowy fundusz remontowy ustala się na m^2 powierzchni użytkowej mieszkania.

Rozdział V
Rozliczanie opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu

§ 19

1. Ogólne zasady ustalania opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu określone są w odrębnych ustawach.
2. Opłaty roczne z tytułu wieczystego użytkowania gruntu dla Spółdzielni ustalane są na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Gdańska, wydawanych w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Z ogólnej kwoty opłaty stosując zasadę struktury powierzchni, wydziela się nieruchomości:
   - garażowe,
   - związane z lokalami użytkowymi,
   - parkingami.

   Pozostałe opłaty przypisane są do terenów wspólnych związanych z budynkami mieszkalnymi, które rozlicza się proporcjonalne na 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania.
4. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nie są naliczane od nieruchomości pod budynkami, ponieważ grunty te zostały wykupione przez Spółdzielnię.
5. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
6. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wspólnego rozlicza się tak, jak pozostali użytkownicy posiadający spółdzielcze lokale mieszkalne.

Rozdział VI
Rozliczenie opłat z tytułu podatku od nieruchomości

§ 20

1. Stawki podatku od nieruchomości na dany rok ustalane są przez Radę Miasta Gdańska w formie uchwały podejmowanej na postawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
2. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Rozdziału podatku od nieruchomości dokonuje się odrębnie na nieruchomości budynkowe i nieruchomości wspólne w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania.
4. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
5. Właściciele lokali stanowiący odrębną własność, rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości w dwóch częściach. Jedna część podatku dotyczy wyodrębnionego mieszkania i części wspólnej budynku oraz gruntu pod budynkiem przypadającym w udziale na to mieszkanie, którą to część właściciel odprowadza do Urzędu Miasta Gdańska. Natomiast druga część podatku od nieruchomości dotyczy opłat za części wspólne poza budynkiem jako mienie Spółdzielni (tereny zielone, drogi wewnętrzne, budowle), którą to część właściciel wpłaca do Spółdzielni w ramach opłat eksploatacyjnych.

Rozdział VII
Rozliczenie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków

§ 21

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się w oparciu o:
   - ceny za 1 m^3 dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków dla gospodarstw domowych zatwierdzone decyzją odpowiedniego Organu.
   - zawarte umowy z dostawcą wody,
   - faktury otrzymane od dostawcy.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 rozliczane są w Osiedlach na poszczególne nieruchomości z rozróżnieniem rodzajów lokali w oparciu o wskazania wodomierzy zbiorczych.
3. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się odrębnie dla niżej wymienionych grup użytkowników mieszkań:
   a. posiadających wodomierze indywidualne,
   b. posiadających niesprawne wodomierze (z winy lokatora) według ilości wody zużywanej w okresie sprawności wodomierza.
4. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla lokali posiadających wodomierze rozlicza się w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych wyrażone w m^3 oraz opłat za 1 m^3 według obowiązującej taryfy.
   a. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków ustala się w formie zaliczek: w okresach kwartalnych lub w okresach półrocznych. Wyboru okresu rozliczania zaliczek dokonuje Rada Osiedla na wniosek Kierownictwa Administracji Osiedla.
   b. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z kwartalnego lub półrocznego rozliczenia kosztów zużycia wody zostanie uwzględniona w opłacie za następny miesiąc.
5. Przy całkowitym opomiarowaniu zużycia wody w lokalach, zawsze występuje różnica miedzy odczytem wodomierza zbiorczego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, nie rejestrujących małych przepływów, oraz wynikłych z sumy uchybów wodomierzy indywidualnych, których suma wykazana jest jednak na wodomierzu zbiorczym (głównym). Ponadto wpływ na różnicę ma woda zużyta na wspólne cele gospodarcze np. utrzymanie

czystości, płukanie sieci wewnętrznej, utrzymanie zieleni, awarie sieci i uszkodzenia wewnątrz wodomierzy itp.

6. Powstała różnica ilości wody pomiędzy odczytami z wodomierzy zbiorczych (głównych), a sumą odczytów z wodomierzy indywidualnych (mieszkaniowych) pomnożona przez cenę 1 m^3 wody może być rozliczona w każdej nieruchomości po zakończeniu roku bądź półrocznie lub kwartalnie w jeden z następujących sposobów:
   a. jako koszty eksploatacji w danej nieruchomości,
   b. proporcjonalnie do ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach w danym węźle.

   Decyzje o wyborze sposobu rozliczeń podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
7. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie eksploatacji wodomierzy, należy:
   a. zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem urządzenia pomiarowego,
   b. niezwłoczne zgłoszenie do Spółdzielni uszkodzenia i faktu zatrzymania się wodomierza,
   c. utrzymanie plomb w stanie nienaruszonym,
   d. w przypadku demontażu wodomierza dla przeprowadzenia remontu wewnętrznej instalacji wodociągowej w mieszkaniu należy przed rozpoczęciem zamierzonego remontu bezwzględnie powiadomić Dział Techniczny Administracji Osiedla celem demontażu wodomierza i zdjęcia plomb oraz ponownego montażu i zaplombowania wodomierza. Wodomierze radiowe po demontażu i montażu muszą być ponownie zaprogramowane. Koszt usługi obciąży użytkownika lokalu.
8. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię błędnych wskazań wodomierzy jak i nielegalnego poboru wody wynikających w szczególności z:
   - manipulacji przy wodomierzu,
   - częściowe lub całkowite pominiecie wodomierza,
   - uszkodzenie wodomierza, zerwanie plomb lub niezgłoszenie faktu zatrzymania wodomierza.

   Spółdzielnia stosować będzie karę finansową w postaci naliczenia dwukrotnych kosztów zużycia wody zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
9. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia wymieni wodomierz na nowy i obciąży użytkownika lokalu kosztami wymiany.
10. Zimną wodę zużywaną przez mieszkańców w pralniach rozlicza się na podstawie zainstalowanego wodomierza i wykazu osób korzystających z pralni.

Rozdział VIII
Rozliczenie kosztów gospodarki odpadami komunalnymi

§ 22

1. Koszty gospodarki odpadami komunalnymi dla budynków mieszkalnych ustala się na podstawie stawek ustalonych przez Radę Miasta Gdańska oraz na podstawie ilości m^2 powierzchni lokali mieszkalnych, licząc od każdego rozpoczętego m^2 powierzchni lokalu.
2. Koszty gospodarki odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczanie tych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne następuje proporcjonalnie do ilości m^2 powierzchni mieszkania.
3. Deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, sporządza się dla każdej nieruchomości, lub dla poszczególnych miejsc gromadzenia odpadów (MGO).
4. Dla każdej nieruchomości sporządza się deklaracje o wysokości opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi. Deklaracje podpisywane są przez Zarząd Spółdzielni lub Pełnomocnika Zarządu – Kierownika AO i składane do Prezydenta Miasta Gdańska w formie papierowej, bądź w formie elektronicznej przez osoby do tego upoważnione. Złożone deklaracje stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłat i dokonania przelewu.

5. Dopuszczalna jest korekta deklaracji o wysokości opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi z powodu niezamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, pod warunkiem złożenia przez Członka Spółdzielni lub Właściciela lokalu mieszkalnego do Administracji Osiedla oświadczenia o czasookresie niezamieszkiwania. W związku z tym niezbędne jest prowadzenie ewidencji udzielonych zwolnień z opłat za gospodarkę odpadami komunalnymi.
6. Zapewnienie warunków do segregacji odpadów komunalnych przez mieszkańców, dla każdej nieruchomości oddzielnie, bądź dla każdego miejsca gromadzenia odpadów leży w kompetencji Administracji Osiedla.
7. W przypadku nieprzestrzegania przez mieszkańców selektywnego sposobu gromadzenia odpadów, będą zastosowane przez Prezydenta Miasta Gdańska stosowne sankcje (nieodebranie zgromadzonych odpadów i wezwanie do ich segregacji, wydanie decyzji zmieniającej stawkę opłaty przyjętej dla odpadów niesegregowanych).
8. W przypadku wydania decyzji podwyższającej stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przez wzgląd na brak segregacji, podwyższoną opłatą obciążani są mieszkańcy danej nieruchomości lub mieszkańcy korzystający z danego miejsca gromadzenia odpadów (MGO).

Rozdział IX
Rozliczenie kosztów zużycia gazu

§ 23

1. Koszty dostawy gazu ustala się na podstawie zawartych umów i otrzymywanych faktur od dostawcy gazu.
2. Koszty te występują w budynkach, gdzie brak jest indywidualnych urządzeń pomiarowych w mieszkaniach w zakresie zużycia gazu.
3. Koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości w przeliczeniu na ilość lokali mieszkalnych podłączonych do licznika gazowego w danej nieruchomości. Fizyczną jednostką rozliczenia kosztów zużycia gazu jest lokal mieszkalny.

Rozdział X
Rozliczanie kosztów monitoringu

§ 24

1. Koszty monitoringu związane są z ochroną budynków oraz części wspólnych nieruchomości.
2. Koszty monitoringu składają się z kosztów ochrony fizycznej i pozostałych kosztów dotyczących urządzeń związanych z tą usługą. Pozostałe koszty obejmują m.in.: ubezpieczenie urządzeń, amortyzację urządzeń, utrzymanie pomieszczeń, konserwację monitoringu i naprawę urządzeń.
3. Opłata za ochronę fizyczną obejmuje koszty związane z osobami obsługującymi urządzenia monitoringu i patrolami interwencyjnymi w terenie.
4. Koszty urządzeń zewnętrznych (kamera, sieć i koszty amortyzacji) rozlicza się na te nieruchomości, których bezpośrednio dotyczą. Koszty urządzeń wewnętrznych (kamery, sieć i koszty amortyzacji), rozlicza się wyłącznie na tą nieruchomości w której są zainstalowane.
5. Koszty centrali monitoringu rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali dla nieruchomości, które są objęte monitoringiem.
6. Fizyczną jednostką rozliczenia kosztów monitoringu jest lokal mieszkalny.

Rozdział XI
Koszty konserwacji anten

§ 25

1. Koszty konserwacji anten ustala się na podstawie faktur otrzymywanych od podmiotów, z którymi Administracja Osiedla zawarła umowę na konserwację.
2. Koszty konserwacji anten są ewidencjonowane i rozliczane w przeliczeniu na lokal mieszkalny, w którym faktycznie korzysta się z tego pakietu usług.

Rozdział XII
Koszty konserwacji domofonów

§ 26

1. Koszty konserwacji domofonów ustala się na podstawie faktur otrzymywanych od podmiotów, z którymi Administracja Osiedla zawarła umowę na konserwację.
2. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości w przeliczeniu na lokal mieszkalny.
3. Osoba, która nie posiada zamontowanego domofonu nie wnosi opłat.

Rozdział XIII
Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali

§ 27

1. Ustalone w wyniku rozliczenia i planowania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych zajmowanych:
   - na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
   - na warunkach prawa odrębnej własności do lokalu,
   - jako mieszkania będące przedmiotem umowy najmu,
   - na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 28

1. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów o których mowa w rozdz. II § 3 ust. 2 tj.:
   a. koszty eksploatacji podstawowej:
      - koszty eksploatacji nieruchomości,
      - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
      - podatek od nieruchomości,
      - koszty utrzymania dźwigów osobowych (dotyczy budynków gdzie występują),
      - koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
      - koszty konserwacji anten,
      - koszty konserwacji domofonów,
      - koszty monitoringu.
   b. koszty dotyczące mediów:
      - koszty dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania,
      - koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody,
      - koszty opłat stałych za moc zamówioną,
      - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
      - opłaty za gaz.
   c. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkalnych.

2. Dodatkowo członkowie Spółdzielni, najemcy oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni korzystający z dodatkowych usług, wnoszą dodatkowe indywidualne opłaty za:
   - korespondencję wysyłaną na adres inny niż adres w zasobach lokalowych Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYMORZE",
   - prowizje bankowe naliczane za przelewy dokonywane za pośrednictwem zagranicznych kont bankowych.
3. Użytkownicy wnoszą również opłaty związane z innymi kosztami określonymi odrębnymi uchwałami Rad Osiedli i Rady Nadzorczej.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 29

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

§ 30

1. W stosunku do lokali mieszkalnych mających status mieszkań funkcyjnych obowiązuje wymiar opłat określony w § 28 ust. 1 i 3.
2. W stosunku do lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie najmu obowiązuje wymiar opłat określony w zawartej umowie.

§ 31

1. Administracje Osiedli sporządzając kalkulacje opłat z tytułu kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych (nieruchomości) dla członków Spółdzielni na dany rok biorą pod uwagę uzyskaną nadwyżkę bilansową w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań członków Spółdzielni i pożytki uzyskiwane z nieruchomości wspólnej w danej nieruchomości.
2. Przy sporządzeniu kalkulacji dla mieszkań bez członkostwa, Administracje Osiedli biorą pod uwagę planowane koszty eksploatacji zatwierdzone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla na dany rok.
3. O sposobie rozliczania zawartym w ust. 1 decyduje Rada Osiedla.
4. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w którym nikt nie zamieszkuje jest obowiązana dokonywać opłat zgodnie z obowiązującym wymiarem opłat za ten lokal.

§ 32

1. Opłata miesięczna za używanie lokalu mieszkalnego, ustalana jest w drodze przemnożenia odpowiednich stawek opłat przez stosowne fizyczne jednostki rozliczeniowe określone w § 6.
2. Zgodnie z terminami w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników mieszkań co najmniej na 3 miesiące przed ich wprowadzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników mieszkań co najmniej na 14 dnia przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
4. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca, w indywidualnych przypadkach wynikających np. z terminów wypłat rent i emerytur, termin ten może być przez

Radę Osiedla przedłużony, jednak nie dalej niż do końca miesiąca. Od opłat wnoszonych po terminie Spółdzielnia nalicza odsetki za zwłokę.

5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
6. Członkowie Spółdzielni osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości

Rozdział XIV
Ustalenia opłat eksploatacyjnych dla mieszkań zajętych bez tytułu prawnego

§ 33

1. Za osoby zajmujące lokal Spółdzielni bez tytułu prawnego, uważa się:
   - osoby, które zajęły lokal samowolnie,
   - byłych członków Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, których pozbawiono członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie, jeżeli decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna w postepowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub z prawomocnego wyroku sądu,
   - osoby bliskie byłego członka, które nie uzyskały prawa po byłym członku Spółdzielni, a prawo wygasło,
   - osoby, które nie opuściły i nie opróżniły lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu.
2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, zobowiązane są do zapłaty na rzecz Spółdzielni: opłat pokrywających koszty eksploatacji przypadających na ich lokal,
   - opłat za dostawę mediów,
   - wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości ustalonej przez Radę Osiedla.
3. Osoby o których mowa w ust. 1 nie mogą korzystać z pożytków uzyskiwanych z najmu lokali użytkowych, stanowiących mienie Spółdzielni.

Rozdział XV
Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 34

W ramach opłat za używanie lokali, Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

a. w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych: utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
b. w zakresie eksploatacji dźwigów – prawidłowe funkcjonowanie dźwigów,
c. w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody – zgodnie z zasadami zawartymi w odrębnym Regulaminie,
d. w zakresie dostawy wody zgodnie z Regulaminem usług stosowanym przez dostawcę bądź zawartą umową.

§ 35

1. W przypadku unieruchomienia dźwigu, użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia się w części z opłaty za każdy dzień unieruchomienia dźwigu, w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej.

2. W przypadku, gdy klatki schodowe w budynku połączone są przejściem na poszczególne kondygnacje, a w każdej z klatek schodowych funkcjonuje jeden dźwig, to unieruchomienie dźwigu na którejś z klatek schodowych nie stanowi podstawy żądania do udzielenia bonifikaty w opłatach za dźwig, przez użytkowników lokali położonych na klatce schodowej, gdzie dźwig był nieczynny.
3. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6^{00} - 22^{00} był czynny mniej niż 10 godzin. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigu poświadczone przez pracownika Działu Technicznego Administracji Osiedla.
4. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach kwartalnych. Dopuszczalne jest rozliczanie bonifikat w innych okresach, nie dłuższych niż roczne. Całkowite kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

Rozdział XVI
Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 36

Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, która może określić dodatkowe warunki prowadzenia tej działalności i dodatkowe opłaty z tego tytułu.

§ 37

1. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYMORZE" w dniu 25 kwietnia 2019 r. uchwałą nr 28.
2. Tekst niniejszego Regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYMORZE" w dniu .26.05... 2022 r. uchwałą nr 38.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Czesława Gołąb

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

mgr Bronisław Gunkowski

Radca Prawny
Michał Jasiak