

Uchwała Nr 5/2016

**Rady Nadzorczej SM „Mokotów”
z dnia 29 lutego 2016 r.**

w sprawie: zmian w Regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”

Na podstawie § 104 ust. 1 pkt 19 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” postanawia:

§ 1

Przyjąć tekst jednolity Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Anna Rutkowska


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zbigniew Florecki

Załącznik nr 1 do uchwały nr 5 /2016 Rady Nadzorczej SM Mokotów z dnia 29 lutego 2016 roku

REGULAMIN

Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” zwany dalej Regulaminem GZM.

Regulamin opracowano w oparciu o przepisy:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 z 2003 r. poz.1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz.1116 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. nr 31 z 2005 roku, poz.266 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. nr 80 z 2000 roku, poz.903 z późniejszymi zmianami),
5. Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. nr 16 z 1964 r., poz.93 z późniejszymi zmianami),
6. Ustawy z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. nr 123 z 2006 roku, poz.858 z późniejszymi zmianami),
7. Ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. nr 0 z 2012 r., poz.1059 z późniejszymi zmianami),
8. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01. 2002 r., w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8 z 2002 roku, poz.70) ,
9. Ustawy z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. nr 95 z 2010 roku, poz.613 z późniejszymi zmianami),
10. Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. nr 74 z 2011 roku, poz.613 z późniejszymi zmianami),
11. Normy Polskiej nr PN-ISO 9836 ustanowionej przez Polski Komitet Normalizacyjny dnia 28.10.1997 r. (Uchwała nr 33/97-o).

I. DEFINICJE PODSTAWOWYCH POJĘĆ UŻYTYCH W REGULAMINIE

Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:

1. **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części nieruchomości wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie użytkownikowi lokalu.
Zaliczamy do nich w szczególności:
 - fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, dach, klatki schodowe, korytarze, strychy, pomieszczenia zsypowe, pralni, suszarni, wózkarni, techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe oraz inne urządzenia techniczne usytuowane na terenie nieruchomości.
2. **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim), w szczególności są to komórki lokatorskie (piwnice).
3. **powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń lokalu, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, przedśionki itp.).
4. **mienie osiedla** - nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, zatoki postojowe itp.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym.
5. **mienie ogólne Spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię.
6. **okres rozliczeniowy** – okres, za który administracja osiedla dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów GZM i naliczonych zaliczek:
 - kwartał,
 - półrocze,
 - rok,
7. **osoba zamieszkała** – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo oraz osoba zamieszkująca w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc.
8. **użytkownik lokalu** – właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
9. **pod pojęciem konserwacji** - rozumie się wykonywanie okresowych czynności mających na celu utrzymanie elementu nieruchomości w sprawności eksploatacyjnej.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w halach garażowych oraz nieruchomości wspólne objęte zarządem Spółdzielni na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Osiedla.

W sferze ekonomiczno-finansowej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaliczane są zatem, wszelkie koszty i przychody związane bezpośrednio z zabezpieczeniem prawidłowych warunków eksploatacji lokali mieszkalnych wraz z niezbędną do realizacji tych celów bazą techniczną i lokalową (warsztaty i inne lokale administracji osiedli). Do tej grupy zalicza się również garaże i miejsca postojowe służące indywidualnym potrzebom osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni i posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego bądź wspólnie zamieszkałych z tą osobą.

2. **W znaczeniu ekonomicznym** gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest działalnością bezwynikową, a różnica w rozliczaniu poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów, zgodnie z przepisami Ustawy prawo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

W przypadku przeznaczenia części nadwyżki bilansowej na pokrycie niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, środki te mogą pokryć wyłącznie niedobór przypadający na lokale będące w posiadaniu członków Spółdzielni. Osoby nie będące członkami Spółdzielni przypadający na nich niedobór pokrywają przez podwyższone opłaty za użytkowane lokale.

Nie zalicza się do gospodarki zasobami mieszkaniowymi wszelkich kosztów i przychodów pozyskiwanych z eksploatacji lokali użytkowych znajdujących się w obiektach wolnostojących oraz znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Nie zalicza się do przychodów GZM wpływów z wynajmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla innych celów niż potrzeby mieszkaniowe osób zamieszkałych w tej nieruchomości.

3. Pozostała działalność gospodarcza – obejmuje wszystkie rodzaje działalności oraz związane z nimi koszty i przychody nie wymienione w części poprzedniej. Dochody tej działalności zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, z dniem 01.01.2007 roku podlegają opodatkowaniu.

Pozostała działalność w sferze eksploatacyjnej nieruchomości obejmuje m.in. eksploatację i utrzymanie lokali użytkowych i innych lokali wykorzystywanych na prowadzenie w nich działalności niezwiązanej bezpośrednio z gospodarką lokalami mieszkalnymi.

Do działalności tej zalicza się wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania oraz przychody dotyczące wynajmowanych lokali użytkowych i powierzchni wspólnych nieruchomości, także przychody z dzierżawy terenu, wpływy z reklam itp. Pozostała działalność gospodarcza obejmuje również przychody i koszty działalności finansowej oraz pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni.

4. Kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo osiedlach, są wydatki ponoszone na eksploatację i remonty budynków wraz z infrastrukturą osiedlową.
5. Podstawą do rozliczania kosztów GZM jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Osiedla zgodnie z § 120 ust.1 pkt.1 Statutu.
Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów GZM, dokonywana jest korekta planu i wymiaru opłat za użytkowanie lokali.
Ustalenie i rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w osiedlach w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

III. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW.

§ 2

1. W zależności od rodzaju kosztów stosowane są różne jednostki rozliczeniowe, takie jak:
 - a) **metr kwadratowy** powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych
 - b) **osoba** - w odniesieniu do opłat za wywóz nieczystości, gaz, c.w. i z.w. - w przypadku braku urządzeń pomiarowych w lokalach oraz opłat za dźwigi, w przypadku nieruchomości posadowionych na gruntach nie posiadających uregulowanego stanu prawnego lub gruntach, którymi władza Spółdzielnia na podstawie umowy dzierżawy.
 - c) **wskazania urządzeń pomiarowych** w lokalach posiadających wodomierze z.w., c.w., ciepłomierze i podzielniki kosztów c.o.,
 - d) **stanowisko postojowe** - w garażach wielostanowiskowych,
 - e) **lokal** - w odniesieniu do kosztów utrzymania zbiorczych anten telewizyjnych, urządzeń domofonowych, ochrony fizycznej i monitoringu,
 - f) **metr kwadratowy** – powierzchni użytkowej lokali – w przypadku lokali znajdujących się w nieruchomościach w stosunku, do których nie została podjęta prawomocna uchwała Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
2. **Powierznią użytkową** lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierznię lokalu mieszkalnego lub jego części o wysokości równej lub wyższej niż 220 cm zalicza się w 100% do powierzchni użytkowej.
3. **Do powierzchni użytkowej** lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz innych pomieszczeń należących do lokalu, jak: kuchnie, przedpokoje, łazienki, toalety, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii, tarasów.

Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta pod meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu (chłodnie, wentylatornie). Do powierzchni lokalu użytkowego wlicza się również powierzchnię piwnic należących do lokalu.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych wlicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

4. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych, do celów rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oblicza się według obmiarów geodezyjnych, a w przypadku ich braku wg powykonawczej dokumentacji technicznej budynku, przejętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru końcowego. Pomiary przyjmuje się z dokładnością do 0,01 m².
5. Jeżeli do rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach. W lokalach mieszkalnych, w których nie ma osób zamieszkałych, pobierane są opłaty od 1 osoby.
6. W przypadku zainstalowania w lokalach urządzeń pomiarowych zużycia wody i energii cieplnej oraz podzielników kosztów c.o., koszty rozlicza się według wskazań tych urządzeń.
Lokale nie posiadające urządzeń pomiarowych wody i energii cieplnej dla potrzeb c.w. i c.o. rozlicza się następująco:
 - a) wg kosztów budynku wynikających ze wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym budynku,
 - b) wg kosztów wody poniesionych przez budynek z nieopomiarowanymi lokalami.
7. Nieruchomość uznaje się za wyposażoną w urządzenia pomiarowe wody, jeśli większość lokali znajdujących się w tej nieruchomości jest wyposażona w wodomierze. W przypadku nieruchomości wyposażonej w wodomierze, koszty zużycia wody i energii cieplnej dla celów c.w. rozliczane są według wskazań urządzeń pomiarowych.
8. Jeżeli w budynku niektóre lokale nie mają zainstalowanych indywidualnych wodomierzy, to są one traktowane analogicznie jak opomiarowane z tym, że ilość wody zużytej przez te lokale określa się zgodnie z miesięczną normą⁸ zużycia wody w wysokości 8,1m³/ na osobę zamieszkałą w lokalu.
9. Nie zezwala się na montaż wodomierzy instalowanych indywidualnie przez mieszkańców na starych instalacjach. W sytuacji, gdy cały budynek jest nieopomiarowany, a użytkownik lokalu mimo zakazu zainstalował urządzenia pomiarowe, nie dokonuje się rozliczeń zużycia wody ciepłej i zimnej wg wskazań tych urządzeń.
10. Do nielegalnego poboru wody ciepłej lub zimnej zalicza się:
 - a) pobór wody przy całkowitym lub częściowym pominięciu wodomierza,
 - b) pobór wody przy używaniu urządzeń zakłócających pracę wodomierza,
 - c) pobór wody w wyniku mechanicznego uszkodzenia lub odkształcenia obudowy oraz samowolną manipulację przy wodomierzu,
 - d) pobór wody przez zerwanie lub uszkodzenie plomb założonych przez administrację osiedla.
11. Wszelkie naprawy związane z nielegalnym poborem wody będą wykonywane na koszt właściciela lokalu lub osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.

IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI, UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI, DOSTAWY MEDIÓW I USŁUG KOMUNALNYCH

SKŁADNIKI KOSZTÓW GZM

§ 3

Do składników kosztów GZM zaliczamy:

- a) koszty eksploatacji podstawowej,
- b) koszty dostawy energii elektrycznej dla potrzeb ogólnych budynków i funkcjonowania urządzeń,
- c) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- d) podatek od nieruchomości,
- e) koszty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu,
- f) koszty dzierżawy terenu,
- g) koszty wywozu nieczystości,
- h) koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania,
- i) koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb podgrzewania wody,
- j) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
- k) koszty dostawy gazu w przypadku, gdy lokale zaopatrzone są w gaz sieciowy i nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
- l) odpis na fundusz remontowy,
- m) koszty konserwacji zbiorczych anten telewizyjnych i urządzeń domofonowych, koszty ochrony ppoż. garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, monitoring i ochrony fizycznej.

§ 4

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali
- b) koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości
- c) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie osiedla.

§ 5

Powstające, w ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielni – Osiedli, ogólne koszty dotyczą w odpowiednich częściach nieruchomości zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak też innych nieruchomości i obiektów służących pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni. Całość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należy podzielić i przypisać odpowiednią ich część każdej z rodzajów działalności wg zasad określonych w Regulaminie.

§ 6

Eksploatacja podstawowa

1. W skład eksploatacji podstawowej wchodzi:
 - a) koszty sprzątnięcia i utrzymania czystości budynków,
 - b) koszty materiałów eksploatacyjnych i drobnego sprzętu,
 - c) koszt energii cieplnej przypadający na część wspólną nieruchomości,
 - d) koszty zużycia wody do celów technicznych i ogólnych,
 - e) koszty napraw i konserwacji nieruchomości i urządzeń,
 - f) koszty utrzymania mienia osiedla (podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, energia elektryczna, konserwacja, koszenie, odśnieżanie itp.),
 - g) koszty przeglądów technicznych (rocznych i pięcioletnich),
 - h) koszty wynagrodzeń wraz z narzutami pracowników administracji osiedla,
 - i) odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
 - j) koszty utrzymania powierzchni użytkowej dla potrzeb administracji osiedla,
 - k) pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem administracji osiedlowej (koszty z.w., c.w. i c.o., koszty materiałów piśmiennie-biurowych, usługi bankowe, usługi łączności, znaczki pocztowe i skarbowe, składka PFRON, zakup sprzętu biurowego itp.),
 - l) koszty zarządzania Spółdzielnią,
 - ł) koszty ubezpieczenia majątku.
2. Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej dokonuje się proporcjonalnie do:
 - a) powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych
 - b) powierzchni garaży i hal garażowych z miejscami postojowymi.
3. W garażach wielostanowiskowych, przypadającą sumę kosztów eksploatacji podstawowej rozlicza się na poszczególne stanowiska do parkowania, dzieląc ją przez liczbę stanowisk postojowych.
4. Pożytki i inne przychody z mienia wspólnego Osiedla pokrywają koszty związane z utrzymaniem tego mienia, a ewentualną nadwyżkę rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby członków, z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów eksploatacji podstawowej.
5. Pożytki i inne przychody z części wspólnej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej pokrywają wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
6. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność, nie będące członkami Spółdzielni oraz najemcy lokali, pokrywają wszystkie poniesione koszty przypadające na ich lokal - nie korzystają z pożytków z mienia osiedla.
7. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego, niezależnie od przysługującego mu prawa do lokalu, zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej – wykonywania zawodu, powierzchnię tę należy obciążyć kosztami eksploatacji łącznie z należnymi podatkami, wg zasad obowiązujących dla lokali użytkowych. Użytkownik lokalu zmieniający przeznaczenie lokalu mieszkalnego lub jego części ma obowiązek zgłosić ten fakt do administracji osiedla.

Lokale mieszkalne wykorzystywane na pracownie twórców w dziedzinie kultury i sztuki podlegają takim samym zasadom naliczania kosztów jak lokale mieszkalne.

§ 7

Energia elektryczna

1. Koszty energii elektrycznej obejmują wydatki ponoszone przez osiedle na zakup energii od dostawcy.
2. Koszty energii elektrycznej dzieli się na:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby ogólne poszczególnych budynków i funkcjonowania urządzeń,
 - b) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby mienia osiedla oraz administracji, które obciążają koszty eksploatacji.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów energii elektrycznej dla potrzeb ogólnych poszczególnych budynków i funkcjonowania urządzeń jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 8

Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki związane z opłatami na rzecz dostawców zewnętrznych. Jednostką rozliczeniową z dostawcą jest metr sześcienny wody wg wskazań wodomierzy głównych.
2. Jednostkami rozliczeniowymi z odbiorcami są:
 - a) **metr sześcienny wody** – w przypadku, gdy budynek jest opomiarowany (tzn. wszystkie bądź większość lokali znajdujących się w danym budynku, są wyposażone w urządzenia pomiarowe zużycia wody,
 - b) **osoba** – w przypadku, gdy lokale znajdujące się w danym budynku nie są wyposażone w wodomierze.
3. Koszty zużycia wody rozliczane są na koszty wody zużytej przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz przeznaczoną na cele ogólnogospodarcze.
4. Podstawą rozliczeń kosztów zużycia wody na poszczególne lokale w budynkach opomiarowanych, jest rejestrowane zużycie wody przez urządzenia pomiarowe zainstalowane w lokalach. System ten jest obowiązujący dla wszystkich użytkowników lokali w danym budynku. W przypadku odmowy użytkownika lokalu na zainstalowanie urządzenia pomiarowego, administracja osiedla określi dla takiego lokalu zużycie wody, przyjmując zgodnie z normą⁸ zużycia wody, w wysokości 8,1 m³ miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu.
5. Ilość wody zużytej do celów ogólnogospodarczych w budynkach, w których lokale są wyposażone w wodomierze, oblicza się jako różnicę między wskazaniem wodomierza głównego w budynku lub w hydroforni, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
Koszt wody do celów ogólnogospodarczych rozlicza się następująco:

- a) wliczając do kosztów eksploatacji podstawowej
 - b) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią przynależną, jako odrębna pozycja rozliczeniowa w nieruchomościach, dla których została podjęta prawomocna uchwała Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
6. Lokale użytkowe nieposiadające opomiarowania zużycia wody obciąża się kosztami dostawy wody, przyjmując oszacowane wielkości określone w umowach najmu, uwzględniając charakter prowadzonej działalności.
 7. Rozliczeń kosztów zużycia wody dokonuje się nie rzadziej, niż co 6 miesięcy, w terminie 3-miesiący od zakończenia okresu rozliczeniowego, na podstawie odczytów stanów zużycia zarejestrowanych przez wodomierze w lokalach.
 8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi rozliczeniami kosztów zużycia wody, wynikającej z zamiany, sprzedaży, darowizny lub spadkobrania prawa do lokalu, wynik rozliczenia kosztów zużycia wody obciąża lub stanowi nadpłatę przypadającą dla osoby posiadającej prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia.
 9. Jeśli użytkownik odmawia udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wodomierzy (pomimo prawidłowo wywieszanej informacji o terminach odczytów wodomierzy na tablicach ogłoszeń mieszczących się na klatkach schodowych), lub w przypadku nielegalnego poboru wody rozlicza się go za cały okres przyjmując zgodnie z normą⁸ zużycie z.w. w wysokości 8,1 m³ miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu. Ponowne rozliczenie ze wskazań urządzeń pomiarowych, następuje za okres od wykonania odczytu kontrolnego, który będzie stanowił stan początkowy do końca trwającego okresu rozliczeniowego.
 10. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia pomiarowego ilość zużycia wody będzie naliczana wg poprzedniego zużycia w okresie rozliczeniowym. Odbiorca jest zobowiązany do niezwłocznego pisemnego zgłoszenia tego faktu administracji osiedla.
 11. Użytkownik lokalu ma prawo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów z.w., złożyć pisemną reklamację, którą administracja osiedla ma obowiązek rozpatrzyć w terminie 21 dni od jej otrzymania. O wyniku rozpatrzenia reklamacji użytkownik lokalu winien być powiadomiony w ciągu 7 dni od jej rozpatrzenia.

§ 9

Oplata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, podatek od nieruchomości i opłata za dzierżawę terenu.

1. Koszty podatku od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do:
 - a) powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, która stanowi podstawę do ustalenia udziału w części wspólnej nieruchomości, wynikającego z prawomocnych uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,

- b) powierzchni użytkowej lokali – dla nieruchomości w stosunku, do których nie została podjęta prawomocna uchwała Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
2. Od następnego miesiąca nie rozlicza się kosztów podatku od nieruchomości na lokale, których własność została wyodrębniona, ponieważ ich właściciele wnoszą tego rodzaju opłaty bezpośrednio do Urzędu Dzielnicy. Koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, w przypadku wyodrębnienia własności lokalu, rozlicza się do końca roku kalendarzowego, w których nastąpiło wyodrębnienie. Z początkiem roku następnego na właścicielu lokalu ciąży obowiązek wnoszenia opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu bezpośrednio do Urzędu Dzielnicy.
 3. Koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania działki gruntu objętej odrębną księgą wieczystą dla danej nieruchomości, obciążają lokale tylko z tej nieruchomości. Nieruchomość znajdująca się na danej działce gruntu, posiadającej własną księgę wieczystą może być jedno - lub wielobudynkowa.
 4. Koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu ustalonej przez Urząd Dzielnicy, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, która stanowi podstawę do ustalenia udziału w części wspólnej nieruchomości wynikającego z prawomocnych uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W przypadku braku prawomocnej uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 5. Wszystkie lokale danej nieruchomości, niezależnie od statusu lokalu, są obciążane w eksploatacji podstawowej kosztami opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości. Dotyczy to gruntów stanowiących mienie osiedla przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w danym osiedlu.
 6. Kosztami podatku od nieruchomości obciąża się poszczególne lokale zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.
 7. Ulgi z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu od lokali mieszkalnych ustala Urząd Dzielnicy Mokotów, na podstawie dokumentów przesłanych przez administrację osiedla.
 8. Opłata za dzierżawę terenu dotyczy gruntów, którymi włada Spółdzielnia, ale nie posiada do nich prawa wieczystego użytkowania, ani prawa własności.
 9. Koszty opłaty za dzierżawę terenu rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynkach posadowionych na dzierżawionym gruncie. W przypadku, gdy dzierżawiony teren jest niezabudowany – koszty dzierżawy wchodzi w skład kosztów utrzymania mienia wspólnego osiedla.

§ 10

Wywóz nieczystości

1. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz umowami zawartymi z usługodawcami.
2. Koszty wywozu nieczystości rozlicza się na poszczególne nieruchomości, których te koszty dotyczą. W przypadku, gdy koszty wywozu nieczystości dotyczą grupy budynków

i nie można tych kosztów przypisać do konkretnego budynku, koszty rozlicza się wówczas na tę grupę budynków.

3. Koszty przypadające na lokale użytkowe rozlicza się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami lub z ustaleniami zawartymi w umowie najmu.

§ 11

Centralne ogrzewanie i ciepła woda

1. Kosztami dostawy energii cieplnej do budynków są wydatki ponoszone przez osiedle na zakup energii od dostawców.
2. Koszty dostawy energii cieplnej w budynkach, w których lokale wyposażone są w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze) i podzielniki kosztów rozlicza się z podziałem na koszty stałe c.o. i c.w. oraz koszty zmienne c.o. i c.w.
3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów energii cieplnej w budynkach, w których lokale posiadają urządzenia pomiarowe są:
 - a) metr kwadratowy powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych dla kosztów stałych c.o. i c.w.
 - b) wskazania urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów w lokalach – dla kosztów zmiennych c.o. i c.w.
4. W budynkach, w których lokale nie są wyposażone w indywidualne wodomierze, ciepłomierze i podzielniki kosztów, rozliczanie kosztów zakupu energii cieplnej dla celów c.o. i c.w. dokonuje się w systemie ryczałtowym.

Rozliczenie w tym systemie dokonywane jest w oparciu o:

 - a) metr kwadratowy powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych dla kosztów energii cieplnej dla celów c.o. bez podziału na koszty stałe i zmienne
 - b) liczbę osób zamieszkałych – dla kosztów energii cieplnej dla celów c.w., bez podziału na koszty stałe i zmienne, wg kosztów podgrzania 1 m³wody. Jeżeli w lokalu nie ma osób faktycznie zamieszkałych, do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę.
5. W celu rozliczenia faktycznie zużytej energii cieplnej dla celów podgrzania wody i centralnego ogrzewania, Administracja Osiedla dokonuje w lokalach odczytów urządzeń pomiarowych:
 - a) wodomierzy – nie rzadziej, niż co 6 miesięcy,
 - b) ciepłomierzy i podzielników kosztów – nie rzadziej niż 1 raz w roku, po zakończeniu roku kalendarzowego.
6. W umowach zawieranych z podmiotami gospodarczymi, dokonującymi odczytów ciepłomierzy, podzielników kosztów oraz wodomierzy, administracja jest zobowiązana zagwarantować terminowe rozliczenie kosztów.
7. W budynkach, w których wszystkie lokale są wyposażone w urządzenia wskazujące ilość dostarczonej energii cieplnej i gdy suma wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych jest niższa od wskazań pomiarowych w węźle cieplnym budynku, wówczas różnica ta jest rozliczana w pozostałe koszty eksploatacji podstawowej - zgodnie z zapisem § 6 pkt. 2 Regulaminu.

8. W rozliczeniach z indywidualnymi odbiorcami w systemie ryczałtowym administracja osiedla w okresach półrocznych dokonuje analizy kosztów i przychodów z tytułu c.o. i c.w., celem urealnienia opłat.
9. Wysokość opłat podawana jest w jednostkach rozliczeniowych, o których mowa w ust. 3 i 4 wg faktycznie poniesionych kosztów.
10. Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalach użytkowych ustala się wg faktycznie poniesionych kosztów, na podstawie wskazań ciepłomierzy, podzielników kosztów i wodomierzy lub ryczałtem w wysokości pokrywającej koszty dostawy energii cieplnej.
11. Jeżeli w systemie ryczałtowym wydatki ponoszone na zakup energii cieplnej dostarczanej do lokali będą wyższe lub niższe od opłat pobranych za dostarczoną energię ciepłą, to powstałą różnicę rozlicza się z odbiorcami w terminie 3-miesiący po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
12. W systemie opomiarowanym rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych przez użytkowników lokali następuje w terminie 3-miesiący po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Powstałe z rozliczenia nadpłaty lub niedopłaty, użytkownicy lokali są zobowiązani do uwzględnienia w najbliższym terminie płatności za użytkowanie lokalu.
13. Lokale wyposażone w ciepłomierze lub podzielniki kosztów, w których z winy użytkowników lokali nie dokonano okresowych odczytów, rozliczane są według maksymalnego zużycia w danym budynku, ustalonego dla lokalu o zbliżonych parametrach. Dotyczy to również przypadków uszkodzenia lub rozplombowania urządzenia pomiarowego i podzielników kosztów przez odbiorcę.
14. Lokale wyposażone w wodomierze, w których z winy użytkowników lokali nie dokonano okresowych odczytów, w przypadku nielegalnego poboru c.w. rozliczane są szacunkowo, przyjmując zgodnie z normą zużycie c.w. w wysokości 2,7m³ miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu. Jeżeli w lokalu nie ma osób faktycznie zamieszkałych, do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę.
15. Użytkownik lokalu ma prawo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów c.o. i c.w. złożyć pisemną reklamację, którą administracja osiedla ma obowiązek rozpatrzyć w terminie 21 dni od jej otrzymania. O wyniku rozpatrzenia reklamacji użytkownik lokalu winien być powiadomiony w terminie 7 dni od jej rozpatrzenia.
16. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi rozliczeniami kosztów energii cieplnej zużytej dla celów c.w. i c.o., wynikającej z zamiany, sprzedaży, darowizny lub spadkobrania prawa do lokalu, wynik rozliczenia kosztów c.w. i c.o. obciąża lub stanowi nadpłatę przypadającą dla osoby posiadającej prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia.

§ 12

Eksploatacja i konserwacja dźwigów.

1. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi.
2. Dźwigi stanowią część wspólną nieruchomości i rozliczanie kosztów ich eksploatacji i konserwacji będzie dokonywane w oparciu o liczbę osób zamieszkałych w lokalu,

z zastrzeżeniem, iż kosztami eksploatacji i konserwacji nie będą obciążani użytkownicy lokali położonych na parterze.

3. Bez względu na postanowienia powyższe, użytkownicy lokali położonych na parterze zobowiązani są do ponoszenia kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigu, jeżeli ich lokale znajdują się w budynku, w którym dźwigi umożliwiają dojazd do kondygnacji, na której znajdują się garaże.

§ 13

Dostawa gazu.

1. Koszty dostawy gazu do nieruchomości, w której lokale są nieopomiarowane, rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu.
2. W przypadku, gdy w lokalu nie ma osób faktycznie zamieszkałych, do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę.

§ 14

Odpis na fundusz remontowy.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Odpis na fundusz remontowy osiedla rozlicza się proporcjonalnie na:
 - a) powierzchnię użytkową lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, która stanowi podstawę do ustalenia udziału w części wspólnej nieruchomości, wynikającego z prawomocnych uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
 - b) powierzchnię użytkową lokali - w przypadku lokali znajdujących się w nieruchomościach w stosunku, do których nie została podjęta prawomocna uchwała Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
 - c) powierzchnię użytkową garaży i hal garażowych z miejscami postojowymi.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy w poszczególnych osiedlach ustalana jest przez Radę Osiedla w uchwalanym rocznym planie gospodarczo-finansowym. Zasadą jest, że odpisy na fundusz remontowy powinny być ustalone w wysokości pokrywającej koszty remontów części wspólnej nieruchomości oraz koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie osiedla przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu.
4. Odpis na fundusz remontowy obciąża:
 - a) członków Spółdzielni posiadających:
 - lokatorskie prawo do lokalu
 - własnościowe prawo do lokalu
 - odrębną własność lokalu,

- b) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu i nie będące członkami Spółdzielni - pokrywają pełne koszty remontów nieruchomości bądź mienia osiedla przypadające na zajmowane przez nich lokale.
5. W przypadku hali garażowej z miejscami postojowymi, koszty odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przypadającego na tę halę, rozlicza się na liczbę miejsc postojowych w hali garażowej.

§ 15

Koszty konserwacji zbiorczych anten telewizyjnych i urządzeń domofonowych, ochrony ppoż. garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, monitoringu i ochrony fizycznej.

1. Koszty utrzymania i konserwacji zbiorczych anten telewizyjnych rozlicza się na wszystkie lokale znajdujące się w danej nieruchomości wyposażone w antenę zbiorczą.
2. Koszty utrzymania i konserwacji urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzeń domofonowych w danej nieruchomości.
Powyższy zapis dotyczy wyłącznie instalacji domofonowych objętych konserwacją przez administrację osiedla.
3. Poniesione koszty ochrony p.poz. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni garaży lub w przypadku hali garażowej z miejscami postojowymi – na liczbę miejsc postojowych.
4. Koszty ochrony fizycznej i monitoringu rozliczane są według liczby punktów chronionych w budynku tzn. liczby lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w hali garażowej lub garaży, znajdujących się w danej nieruchomości. Jeśli ochrona dotyczy tylko indywidualnych garaży bądź miejsc postojowych w hali garażowej – koszty ochrony i monitoringu obciążają tylko te garaże lub miejsca postojowe.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.

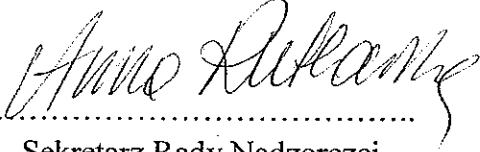
§ 16

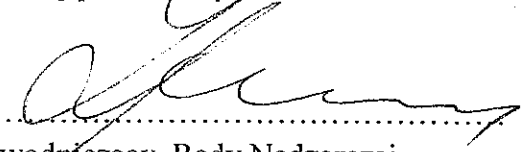
1. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:
 - a) pożytki z części wspólnej nieruchomości,
 - b) przychody z działalności administracji osiedla w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie osiedla,
 - c) inne przychody zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych zaliczane do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ustalone w wyniku rozliczenia koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na poszczególne lokale, stanowią podstawę do określenia opłat za użytkowanie lokali, z wyjątkiem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych zajmowanych na zasadach najmu.

3. Najemcy lokali użytkowych oraz najemcy garaży i miejsc postojowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Nadwyżki przychodów nad kosztami lokali użytkowych stanowiących część wspólną nieruchomości i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przeznaczają się na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, a w części przekraczającej te koszty – przypadają wszystkim członkom Spółdzielni posiadającym prawo do lokali oraz właścicielom lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości proporcjonalnie do udziałów w części wspólnej nieruchomości.
4. Od najemcy lokalu użytkowego oprócz stawek czynszu najmu pobierane są opłaty:
 - a) za wodę i kanalizację – na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych bądź na podstawie szacunkowych obliczeń zużycia wody w oparciu o dane dostawcy wody,
 - b) za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody – w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów lub w oparciu o szacunkowe wyliczenia określone w umowie najmu,
 - c) za zainstalowane reklamy, szyldy itp. zgodnie z zawartą umową.
5. Osoby użytkujące lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią płacą czynsz zgodnie z zawartą umową.
6. Lokale mieszkalne wykorzystywane na pracownie twórców w dziedzinie kultury i sztuki rozliczane są na zasadach obowiązujących pozostałe lokale mieszkalne zajmowane przez osoby będące członkami Spółdzielni.
7. Lokale mieszkalne wynajmowane gospodarzom budynków na czas związany ze stosunkiem pracy, rozliczane są na zasadach obowiązujących pozostałe lokale mieszkalne zajmowane przez osoby będące członkami Spółdzielni.
8. Koszty ponoszone na utrzymanie lokali zajmowanych na potrzeby administracji osiedla obciążają koszty eksploatacji podstawowej.
9. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu pokrywające całkowite koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i mediów, przypadające na zajmowany przez nich lokal i nie korzystają z pożytków z nieruchomości oraz mienia osiedla.
10. W okresie rozliczeniowym zmiana kosztów dostawy wody i energii cieplnej wymaga korekty opłat.
11. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
12. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są na rachunek bankowy administracji w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni lub w umowie najmu. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem, administracji osiedla przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.
13. Członkowie Spółdzielni, posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego mogą być obciążeni wyższymi kosztami eksploatacyjnymi, jeżeli sposób korzystania z tych lokali odpowiednio zwiększa te koszty.
14. Osoby korzystające z pralni i suszarni znajdujących się w budynkach wnoszą ryczałtowe opłaty za wodę, energię elektryczną, gaz, centralne ogrzewanie itp. w wysokości ustalonej przez Radę Osiedla. Uzyskane z tego tytułu pożytki przypadają członkom Spółdzielni posiadającym prawa do lokali oraz właścicielom lokali wyodrębnionych w tej

nieruchomości i przeznaczane są na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości.

15. Osoby korzystające z parkingów społecznych są obowiązane do wnoszenia opłat za wieczyste użytkowanie i podatku od nieruchomości przypadających na zajmowany teren, z tytułu energii elektrycznej, – jeśli parking został dodatkowo oświetlony i utrzymania czystości – w przypadku, gdy parking jest sprzątnięty przez pracowników administracji osiedla. Koszty utworzenia, remontów, napraw i konserwacji parkingów społecznych obciążają ich użytkowników.
16. Dłużnik posiadający względem Spółdzielni kilka nakazów zapłaty wskazuje na poczet, którego z nich dokonuje wpłaty. Administracja osiedla zalicza dokonaną wpłatę w pierwszej kolejności na poczet związanych z tym długiem należności ubocznych tj. kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego, odsetek, a w dalszej kolejności na poczet świadczenia głównego.
W przypadku braku wskazania przez dłużnika na poczet, którego długu dokonuje wpłaty, administracja osiedla zalicza wpłacone kwoty na poczet długu najdawniej wymagalnego. Jeżeli dłużnik nie wskazał na poczet, którego z kilku długów dokonuje wpłaty, a przyjął pokwitowanie, w którym administracja osiedla zaliczyła otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może żądać zaliczenia na poczet innego długu.
17. W przypadku korzystania z energii elektrycznej do oświetlenia indywidualnych piwnic, właściciel lub użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia opłaty ryczałtowej za korzystanie z energii elektrycznej w wysokości ustalonej przez Radę Osiedla.


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Anna Rutkowska


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zbigniew Florecki