

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali WSM Grochów

Podstawę prawną regulaminu stanowi:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku - Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 24.06. 1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
5. Statut WSM Grochów z dnia 05.02.2009r.

### I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania i rozliczania kosztów w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym i użytkowym Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”, zwanej dalej Spółdzielnią, zasady ustalania wysokości obciążeń tymi kosztami samodzielnych lokali, zwanych dalej lokalami oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.
2. Regulamin niniejszy obowiązuje członków Spółdzielni, właścicieli lokali, jak również posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni.
3. Przez gospodarkę zasobem mieszkaniowym należy rozumieć zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
4. Zgodnie z art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez zarządzanie nieruchomościami należy rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.
5. Zgodnie z interpretacją ogólną nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 Ministra Finansów z dnia 5 marca 2008 roku ( stanowiącą załącznik do regulaminu ) przez zasoby mieszkaniowe należy rozumieć podzielone na nieruchomości grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz posadowione na tych gruntach budynki mieszkalne wraz z lokalami mieszkalnymi i pomieszczeniami przynależnymi do lokali mieszkalnych i wszystkie inne pomieszczenia oraz urządzenia techniczne budynków mieszkalnych jak: dźwigi osobowe, hydrofornie, klatki schodowe, pomieszczenia węzłów cieplnych, piwnice, komórki, balkony, loggie i garaże.  
Do zasobów mieszkaniowych należą też budynki oraz pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim związane z administrowaniem i technicznym utrzymaniem budynków mieszkalnych.  
Do zasobów mieszkaniowych należą również hydrofornie wolnostojące i uzbrojenie terenu, do którego zalicza się sieci rozprowadzające wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków oraz budowle komunikacyjne jak: drogi osiedlowe, ulice i chodniki oraz inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, trawniki, kontenery na nieczystości.
6. Przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.
7. Przez nieruchomość wspólną należy rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
8. Przez mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania ( mienie wspólne ) należy rozumieć nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące współwłasność Spółdzielni przeznaczone ze względu na ich charakter lub funkcję do użytkowania przez wszystkich

- mieszkańców określonej nieruchomości, a w szczególności: chodniki, wewnętrzne drogi osiedlowe, zatoki postojowe, tereny zielone oraz infrastrukturę techniczną .
9. Przez mienie ogólne Spółdzielni należy rozumieć wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie kwalifikujące się do wyodrębnienia na własność odrębną oraz nie stanowiące mienia wspólnego, a w szczególności: nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, administracyjnej oraz nieruchomości niezabudowane.
  10. Budynkiem, w rozumieniu regulaminu jest budynek mieszkalny wielolokalowy, sklasyfikowany w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych ( PKOB - 112) , a także budynek niemieszkalny ( PKOB -121)
  11. Lokalem mieszkalnym jest samodzielny lokal wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku przeznaczony na stały pobyt ludzi, służący zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
  12. Lokalem o innym przeznaczeniu jest samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, zwany dalej lokalem użytkowym lub garażem.

## § 2

1. Użytkownikami lokali są:
  - a) członkowie Spółdzielni, którym przysługują lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali,
  - b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - c) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, .
  - d) nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali,
  - e) najemcy lokali.
2. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość.
3. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali nie wyodrębnionych do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.

## § 3

1. Koszty zarządzania nieruchomościami zwane dalej kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości są finansowane z opłat pobieranych od użytkowników lokali, położonych w tych nieruchomościach oraz z innych źródeł przychodów Spółdzielni i obejmują:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
  - c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do pokrywania kosztów przez uiszczanie miesięcznych opłat, związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów przez uiszczanie miesięcznych opłat, związanych z :
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani do pokrywania kosztów przez uiszczanie miesięcznych opłat, związanych z :
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

5. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani do uiszczania czynszu najmu lokalu w okresach miesięcznych, w wysokości wynikającej z umowy najmu oraz innych opłat niezależnych od Spółdzielni. Najemcy lokali są zobowiązani również do wnoszenia zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów ogrzewania lokali, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
6. Najemcy innych lokali, nie będących samodzielnyimi lokalami (pomieszczeń gospodarczych) stanowiących część nieruchomości wspólnej uiszczają czynsz najmu na zasadach określonych w umowie najmu.
8. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
9. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane przychodami ze źródeł przychodów, na rzecz których te lokale służą.

#### § 4

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
2. Do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się szczególności:
  - przychody z dzierżawy powierzchni dachów nieruchomości,
  - przychody z reklam na nieruchomości,
  - wynajem pomieszczeń stanowiących część nieruchomości wspólnej,
  - przychody z najmu miejsc postojowych usytuowanych przy nieruchomości.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na inne cele według zasad określonych w rocznym planie finansowo-gospodarczym kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni.
4. Do pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni zalicza się w szczególności:
  - przychody z najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - przychody z obsługi wspólnot,
  - przychody z najmu miejsc postojowych,
  - przychody z operacji finansowych

## **II ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW**

#### § 5

1. Podstawową jednostką organizacyjną dla rozliczeń poszczególnych rodzajów kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwanych dalej kosztami eksploatacji nieruchomości jest nieruchomość, oznaczona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali.  
Zasoby WSM Grochów zostały podzielone na trzy nieruchomości składające się z następujących budynków:
  - a) nieruchomość jednobudynkowa:
    - budynek Kobielska 1
  - b) nieruchomość trzybudynkowa:
    - budynek Garwolińska 7,
    - budynek Garwolińska 9,
    - budynek Grochowska 186,
  - c) nieruchomość siedmiobudynkowa:
    - budynek Grochowska 200,
    - budynek Grochowska 202,
    - budynek Kobielska 11,
    - budynek Kobielska 13,
    - budynek Kobielska 15,
    - budynek Kobielska 17,
    - budynek Kobielska 19,

2. Jednostką organizacyjną dla rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy gazu sieciowego oraz zakupu ciepła jest nieruchomości.
3. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są:
  - 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, gruntu oraz miejsca postojowego,
  - udział w nieruchomości wspólnej,
  - wskazania urządzeń pomiarowych:
    - a) m<sup>3</sup> dla zimnej wody i odprowadzania ścieków ,
    - b) m<sup>3</sup> dla ciepłej wody,
    - c) GJ dla ciepła dla celów ogrzewania,
  - m<sup>3</sup> dla wody technicznej ( wspólnej ),
  - wskazania innych jednostek rozliczeniowych ( podzielniki kosztów ogrzewania ),
  - liczba osób stale zamieszkujących w lokalu, a także osób faktycznie korzystających z lokalu,
  - lokal,
  - miejsce postojowe

## § 6

1. Do rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości i ustalania opłat dla użytkowników lokali dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu stosuje się następujące zasady:
  - a) do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się powierzchnię wynikającą z decyzji o przydziale i innych aktów ustalających prawo do lokalu, ustaloną w oparciu o obowiązujące w danym czasie normy i dokumentację techniczną na podstawie , której wybudowano lokale oraz na potrzeby ustanowienia odrębnej własności lokali na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji.
  - b) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, służącej celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika takich: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane i obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu, za wyjątkiem balkonów i loggii.
  - c) do powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu ( lokalu użytkowego) zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane i obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu.
  - d) powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
  - e) powierzchnia użytkowa lokali przyjęta do rozliczeń kosztów eksploatacji nieruchomości powinna być powierzchnią zgodną z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości.
2. Jeżeli do rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej, to udział ten określa się w części ułamkowej, wynikającej z uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości według wzoru:

*powierzchnia użytkowa lokalu*

*łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali*

3. Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są lub mogą być stosowane w rozliczeniach kosztów należy rozumieć : wodomierze, ciepłomierze, gazomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów ogrzewania.
4. Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, to za te osoby uważa się osoby faktycznie przebywające w lokalu niezależnie od rzeczywistej liczby osób zameldowanych.

5. Ustalenie osób zamieszkałych w lokalu następuje na podstawie pisemnych oświadczeń użytkowników lokali, złożonych w siedzibie Spółdzielni potwierdzających fakt przebywania.
6. Oświadczenie o czasowym zmniejszeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu będzie uznawane za uzasadnione gdy jest związane z pracą lub nauką, odbywaniem służby wojskowej, pobytem w zakładzie leczniczym lub karnym, a okres czasowego pobytu trwa dłużej niż dwa miesiące.
7. W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty osób zamieszkałych w lokalu na podstawie sprawdzonych informacji.
8. Za sprawdzone informacje uważa się pisemne oświadczenie gospodarza domu i administratora nieruchomości, potwierdzenie najbliższych sąsiadów ( w drodze wywiadu środowiskowego ), informacje uzyskane od organów administracji, komornika sądowego, policji i straży miejskiej.
9. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę za zamieszkałą w lokalu.

### **III ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OBCIĄŻEŃ TYMI KOSZTAMI LOKALI**

#### **§ 7**

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania oznaczonej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 3 punkt 2, 3 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników poszczególnych oznaczonych nieruchomości.
4. Zasada ta nie dotyczy kosztów i zaliczkowych opłat wnoszonych na ich pokrycie dotyczących dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej, które podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale. Zasada ta nie dotyczy również kosztów i zaliczkowych opłat wnoszonych na ich pokrycie dotyczących dostaw gazu i wywozu nieczystości stałych.
5. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz obciążeń użytkowników lokali są ustalenia rocznych planów finansowo-rzeczowych (gospodarczych) gospodarki nieruchomościami Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz ustalenia niniejszego Regulaminu.
6. Przy sporządzaniu rocznych planów gospodarki nieruchomościami uwzględnia się wynik tej gospodarki z roku poprzedniego.
7. Plan gospodarki nieruchomościami sporządza się w podziale na nieruchomości, wchodzące w skład zasobów Spółdzielni
8. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany, mające wpływ na wysokość ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w porównaniu do planowanych to wprowadza się korektę uchwalonego planu oraz niezbędną zmianę wysokości opłat za używanie lokali w tej nieruchomości.

#### **§ 8**

#### **Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują wydatki na pokrycie kosztów:**

1. zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej,
2. dostawy wody i odprowadzenie ścieków,
3. wywozu nieczystości stałych,
4. dostawy gazu sieciowego,
5. dostaw sygnału anteny zbiorczej.

## § 9

### Zakup ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej

1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej obejmują wydatki związane z dostawą ciepła do budynków (nieruchomości) według zasad i na podstawie ustawy Prawo energetyczne oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy regulujących zasady kształtowania taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku (nieruchomości), oddzielnie dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne oraz w podziale na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów stałych zakupu ciepła jest  $m^2$  powierzchni użytkowej lokalu.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali jest  $m^2$  powierzchni użytkowej lokalu dla rozliczeń ryczałtowych (system nieopomiarowany), a na potrzeby podgrzewania wody użytkowej w systemie indywidualnych rozliczeń jest  $m^3$  zużytej ciepłej wody, określony wodomierzem lokalowym, a w systemie ryczałtowych rozliczeń osoba zamieszkała w lokalu.
5. System indywidualnych rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali oraz podgrzewania wody, zwany inaczej systemem opomiarowanym ma zastosowanie do lokali wyposażonych w liczniki.
6. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z kalendarzowymi.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 10

### Dostawa wody i odprowadzanie ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków zwane dalej kosztami wody obejmują wydatki związane z dostawą wody do budynków (nieruchomości) i odprowadzaniem ścieków według zasad i na podstawie odrębnych przepisów wynikających z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku (nieruchomości) według wskazań wodomierzy głównych będących podstawą rozliczeń z dostawą wody i rozliczane w podziale na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
3. Lokale mieszkalne nie posiadające indywidualnych urządzeń pomiarowych obciążane są kosztami zużycia wody, przypadającymi na te lokale obliczonymi według normy ilościowej w  $m^3$  ustalonej dla jednej osoby zamieszkałej w danym budynku pomnożonej przez ilość osób zamieszkałych w lokalu.
4. Zużycie wody obciążające te lokale ustala się w wysokości określonej przez pomniejszenie wskazań wodomierza głównego budynku o wskazania wodomierzy: mieszkaniowych, w lokalach użytkowych, w pralniach i innych wodomierzy zainstalowanych w budynku oraz wyszacowane zużycie wody na cele gospodarcze tego budynku na podstawie sporządzonej kalkulacji kosztów zużycia wody w lokalach odrębnie dla każdego budynku (nieruchomości).
5. Zużycie wody obciążające te lokale nie może być wyższe od maksymalnej normy ilościowej w  $m^3$  ustalonej przez Spółdzielnię dla jednej osoby zamieszkałej w lokalu danego budynku w rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.
6. Lokale mieszkalne bez wodomierzy i osób zamieszkałych w lokalach obciążane są kosztami zużycia wody według zasad określonych w pkt. 4 i 5 w wysokości przypadającej dla jednej osoby zamieszkałej w lokalu.
7. Lokale mieszkalne wyposażone w urządzenia pomiarowe obciążane są kosztami zużycia wody w  $m^3$  według wskazań wodomierzy.

8. Spółdzielnia dokonuje kontrolnych odczytów stanów wodomierzy co najmniej raz w roku oraz w terminach zmiany cen wody .
9. Użytkownik lokalu jest obowiązany złożyć pisemne, imienne oświadczenie o stanie wodomierzy jeden raz w roku poza odczytem Spółdzielni, o którym mowa w punkcie 8, które stanowi podstawę do dokonania rozliczenia zużycia wody w lokalu oraz do zmiany miesięcznej opłaty zaliczkowej za wodę.
10. Oświadczenie musi zawierać: stan i numer licznika, datę odczytu, uzasadnienie i czytelny podpis.
11. W losowych przypadkach nie dokonania odczytu w lokalu opomiarowanym do rozliczenia zużycia wody przyjmuje się następujące zasady:
  - ü w pierwszym okresie rozliczeniowym – zużycie wyszacowane ustalone na podstawie zużycia przyjętego do ustalenia zaliczek za poprzedni okres rozliczeniowy,
  - ü w następnych okresach rozliczeniowych na zasadach określonych jak dla lokali nieopomiarowanych.
12. W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu do odczytu kontrolnego wodomierzy lub odmowy dokonania kontroli, naprawy lub legalizacji wodomierzy w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia tego lokalu z tytułu zużycia wody w całym okresie rozliczeniowym na podstawie wyszacowanego zużycia wody, obliczanego w wysokości 3-krotnego średniomiesięcznego zużycia wody przypadającego na osobę zamieszkałą w tym budynku, pomnożonego przez ilość osób zamieszkałych w lokalu.
13. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu kontrolnego uszkodzenia wodomierza Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia zużycie wody na tym ujęciu w wysokości wyszacowanej, na podstawie zużycia na tym ujęciu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz do niezwłocznej wymiany uszkodzonego wodomierza na nowy.
14. Odczyty stanów wodomierzy stanowią podstawę dokonania rozliczeń kosztów dostawy wody z użytkownikami lokali w okresach półrocznych . W przypadku zmiany użytkownika lokalu , na wniosek użytkownika Spółdzielnia dokonuje indywidualnych odczytów stanów wodomierzy i rozliczenia kosztów zużycia wody niezależnie od planowanych terminów rozliczeń.
15. W przypadku pierwotnego montażu wodomierzy w lokalu rozliczenia opłat za użytą wodę według wskazań wodomierzy rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zainstalowano wodomierze po zaplombowaniu i dokonaniu odczytu początkowego przez pracownika administracji oraz podpisaniu protokołu montażu wodomierzy. W przypadku pierwotnego montażu wodomierzy do obliczenia zaliczkowej opłaty przyjmuje się 3 m<sup>3</sup> wody zimnej i 2 m<sup>3</sup> wody ciepłej na osobę zamieszkałą w lokalu.
16. Za datę instalacji wodomierzy przyjmuje się datę protokołu odbioru robót montażowych sporządzonego przez pracownika administracji Osiedla.
17. Dla lokali opomiarowanych zaliczki ustala się na podstawie rzeczywistego zużycia ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy.
18. Ilość wody zużywanej na cele gospodarcze budynku z niepełnym opomiarowaniem ustala się w wyniku różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, pomniejszonego o wskazania wodomierzy zainstalowanych w budynku oraz o zryczałtowane przewidywane zużycie w lokalach bez wodomierzy .
19. Ilość zużytej wody na cele gospodarcze dla budynków z pełnym opomiarowaniem zużycia wody we wszystkich punktach czerpalnych ustala się w wyniku różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy.
20. Koszty zużytej wody na cele gospodarcze budynku, zwane inaczej kosztami wody technologicznej (wspólnej) obejmują koszty wody zużytej nie rejestrowanej przez mieszkaniowe i inne zamontowane urządzenia pomiarowe, to jest w szczególności wody przeznaczonej:
  - a) do mycia klatek schodowych i utrzymania zieleni,
  - b) zużytej w pomieszczeniach gospodarczych,
  - c) z tytułu awarii,
  - d) przecieków wody z instalacji wodnej wewnątrz budynku,
  - e) przecieków wody z instalacji sanitarnych w lokalach,
  - f) wody spuszczonej z pionów w celu dokonania napraw instalacji w budynku

- g) wynikające z dokładności pomiaru wodomierza głównego, wodomierzy mieszkaniowych i innych zamontowanych w budynku,
  - h) zużytej do napełniania zbiorników przeciwpożarowych.
21. Koszty wody technologicznej (wspólnej) w budynku (nieruchomości) obciążają koszty eksploatacji nieruchomości, dla których fizyczną jednostką rozliczeniową jest lokal.

## § 11

### **Wywóz nieczystości stałych**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z wywozem nieczystości stałych przez usługodawców zewnętrznych na podstawie zawartych umów.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane w podziale na:
  - a) lokale mieszkalne, proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu,
  - b) lokale użytkowe, według oszacowanej ilości m<sup>3</sup> nieczystości stałych, zależnej od rodzaju prowadzonej działalności w lokalu. Opłaty wnoszone są proporcjonalnie do powierzchni lokali, jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup>.

## § 12

### **Dostawa gazu sieciowego**

1. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki związane z zakupem i dostawą gazu do budynku (nieruchomości) z lokalami nie posiadającymi gazomierzy mieszkaniowych w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników gazu według zasad i na podstawie ustawy Prawo energetyczne oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty dostawy gazu są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku (nieruchomości) i rozliczane na lokale mieszkalne proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach.

## § 13

### **Dostawa sygnału anteny zbiorczej**

1. Koszty dostawy sygnału obejmują wydatki związane z zakupem i dostawą sygnału umożliwiającego odbiór podstawowych programów TV w budynkach (nieruchomościach).
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty dostawy sygnału są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku (nieruchomości) i rozliczane na lokale korzystające z sygnału.

## § 14

### **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują:**

1. obsługę eksploatacyjną i utrzymanie nieruchomości wspólnych, zwaną dalej eksploatacją podstawową,
2. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
3. podatek od nieruchomości,
4. opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
5. eksploatację dźwigów osobowych,
6. koszty energii elektrycznej,
7. konserwację bieżącą,
8. koszty ochrony,
9. dostawę i montaż wodomierzy lub legalizację wtórną zainstalowanych wodomierzy.

## § 15

1. Koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych oznaczonych nieruchomości. W ramach oznaczonej nieruchomości, koszty są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na :



- a) lokale mieszkalne
  - b) lokale o innym przeznaczeniu ( garaże i lokale użytkowe)
  - c) miejsca postojowe
2. Odreśnne sę ewidencjonowane koszty ogólnego zarządu i jako narzut kosztów ogólnych Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości według zasad określonych w rocznych planach finansowo-gospodarczych i przepisach prawa podatkowego.
  3. Nie obciąża się kosztami eksploatacji nieruchomości :
    - a) pomieszczeń ogólnego użytkowania, zaliczanych do nieruchomości wspólnych takich jak: pralnie, suszarnie, piwnice, pomieszczenia zsypane, pomieszczenia węzła cieplnego,
    - b) pomieszczeń przynależnych do lokali ( piwnice).

## § 16

### **Eksploatacja podstawowa**

1. Koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości obejmują wydatki na:
  - materiały zużyte na eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
  - utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
  - ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych przypadające na nieruchomość
  - pozostałe usługi materialne i niematerialne,
  - pozostałe wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
  - narzut kosztów ogólnych zarządu.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości w podziale na koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
3. Koszty bezpośrednie są odnoszone wprost na właściwe miejsca ich powstawania, a koszty pośrednie są rozliczane na poszczególne nieruchomości według zasad określonych w planie finansowo-gospodarczym i w przepisach prawa podatkowego.
4. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
5. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji nieruchomości jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## § 17

### **Koszty odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych**

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym stanowiącym mienie Spółdzielni i mienie jej członków oraz osób nie będących członkami nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych według zasad określonych w odrębnym Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w celu zabezpieczenia potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych z podziałem na:
  - a) fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości, przeznaczony na finansowanie kosztów remontów w tych nieruchomościach,
  - b) fundusz remontowy mienia ogólnego, zwany funduszem remontowym Spółdzielni, przeznaczony do finansowania kosztów remontów w nieruchomościach lub budynkach służących prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej jak również do przejściowego finansowania, w ramach pożyczki wewnątrz spółdzielczej planowanych kosztów remontów w nieruchomościach , na które brakuje w danym roku lub kolejnych latach finansowania z funduszy remontowych tych nieruchomości na zasadach określonych w rocznych planach finansowo-gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
  - c) fundusz remontowy celowy przeznaczony do finansowania remontów celowych wynikających z realizacji wieloletnich planów remontowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą oraz do przejściowego finansowania, w ramach pożyczki wewnątrz spółdzielczej planowanych kosztów remontów w nieruchomościach , na które brakuje w danym roku lub kolejnych latach finansowania z

funduszy remontowych tych nieruchomości na zasadach określonych w rocznych planach finansowo-gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według następujących zasad:
  - a) dla funduszy remontowych oznaczonych nieruchomości w podziale na poszczególne nieruchomości,
  - b) dla funduszu remontowego mienia ogólnego zbiorczo w skali Spółdzielni,
  - c) dla funduszy remontowych celowych w podziale na określone w planach rzeczowe zadania remontowe .
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów odpisów na fundusz remontowy jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## § 18

### **Podatek od nieruchomości**

1. Koszty podatku od nieruchomości obejmują wydatki związane z opodatkowaniem nieruchomości i obiektów budowlanych będących własnością Spółdzielni oraz gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na podstawie odrębnych przepisów.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane odpowiednio na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe według stawek podatkowych, wynikających z rocznej deklaracji podatkowej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Właściciele lokali, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu nie są obciążani kosztami podatku od nieruchomości w części dotyczącej odrębnej własności lokali i rozliczają się z tego tytułu bezpośrednio z gminą.

## § 19

### **Wieczyste użytkowanie gruntów**

1. Koszty wieczystego użytkowania gruntów obejmują wydatki związane z ponoszeniem rocznych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów komunalnych na rzecz gminy na podstawie umów zawartych w formie aktów notarialnych.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane odpowiednio na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe według stawek procentowych ustalonych od ceny nieruchomości gruntowej i celu użytkowania, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Właściciele lokali , poczynając od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu nie są obciążani kosztami wieczystego użytkowania gruntów i rozliczają się z tego tytułu bezpośrednio z gminą.

## § 20

### **Eksploatacja dźwigów**

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki związane z bieżącą obsługą tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi .
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty przypadające na mienie Spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane w podziale na lokale mieszkalne położone w tych nieruchomościach według powierzchni tych lokali w m<sup>2</sup>.
3. Koszty przypadające na mienie właścicieli odrębnych własności lokalowych rozliczane są również według zasad określonych dla kosztów przypadających na mienie Spółdzielni i rozliczane w podziale na lokale mieszkalne położone w tych nieruchomościach według powierzchni tych lokali w m<sup>2</sup>.  
Wielkość udziałów lokali odrębnych pokryw się z powierzchnią tych lokali.

## § 21

### **Energia elektryczna**

1. Koszty energii elektrycznej obejmują koszty energii zużywanej do oświetlenia nieruchomości , terenu wokół nieruchomości oraz napędu wszystkich urządzeń technicznych w nieruchomości.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.

## § 22

### **Konserwacja bieżąca**

1. Koszty konserwacji bieżącej obejmują koszty bieżących przeglądów, koszty utrzymania właściwego stanu eksploatacyjnego wszystkich instalacji i urządzeń technicznych oraz koszty drobnych napraw dokonywanych w budynkach (nieruchomościach).
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.

## § 23

### **Ochrona**

1. Koszty ochrony obejmują koszty usług portierskich w budynkach (nieruchomościach) i na stanowiskach wjazdowych (szlabany), koszty obsługi monitoringu, koszty sygnałów alarmowych.
2. Koszty ochrony wynikają z umów zawartych z firmami ochroniarskimi.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych albo liczba lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych. Decyzję o sposobie rozliczania kosztów dla poszczególnych nieruchomości podejmuje Rada Nadzorcza.

## § 24

### **Dostawa i montaż wodomierzy oraz legalizacja wtórna zainstalowanych wodomierzy**

1. Liczniki pomiaru zużycia wody zwane dalej wodomierzami zainstalowane w lokalach mieszkalnych stanowią wyposażenie dodatkowe tych lokali i należą do nieruchomości wspólnej.
2. Pierwotny montaż wodomierzy jest dokonywany przez użytkownika lokalu bądź przez Spółdzielnię na pisemny wniosek użytkownika i obciąża użytkownika lokalu.
3. Warunkiem dokonania obliczenia ilości zużytej wody na podstawie wskazań wodomierzy jest ich sprawność techniczna.

## § 25

1. Wymiana wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacji lub ich ponowna legalizacja należy do obowiązków Spółdzielni i obciąża koszty eksploatacji nieruchomości związane z legalizacją wodomierzy.
2. Ponożone przez Spółdzielnię koszty wtórnej legalizacji wodomierzy są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane na lokale wyposażone w wodomierze .  
Wysokość zaliczki na poczet kosztów wymiany lub wtórnej legalizacji wodomierzy zależy od liczby wodomierzy zainstalowanych w lokalu.
3. Ponożone przez Spółdzielnię koszty związane z pierwotnym montażem wodomierzy są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane na lokale, dla których na wniosek użytkownika lokalu został wykonany pierwotny montaż wodomierzy.
4. Czynności związane z pierwotnym montażem , wymianą wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacji oraz wymianą uszkodzonych wodomierzy Spółdzielnia wykonuje w trybie zleconym przez firmy zewnętrzne lub we własnym zakresie przez pracowników Spółdzielni.

## § 26

### **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują:**

- koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, to jest lokali do których są ustanowione spółdzielcze prawa do lokali oraz lokali będących przedmiotem najmu,
- koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,

- koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni.
1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni są ewidencjonowane w podziale na poszczególne oznaczone nieruchomości według zasad określonych w § 14 regulaminu, a koszty mienia Spółdzielni odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie jest przeznaczone i obciążają użytkowników lokali tych nieruchomości choćby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
  2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni są ewidencjonowane zbiorczo dla całego zasobu mieszkaniowego Spółdzielni.
  3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności: koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, konserwacji, napraw i remontów, kosztów utrzymania czystości na tych nieruchomościach oraz pozostałych kosztów..
  4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

#### IV ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

##### § 27

1. Za używanie lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych, członkowie Spółdzielni oraz inne osoby wymienione w § 2 niniejszego Regulaminu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji nieruchomości, na które składają się:

##### **opłaty niezależne od spółdzielni:**

- a) podatek od nieruchomości,
- b) wieczyste użytkowanie gruntów,
- c) wywóz nieczystości,
- d) gaz zryczałtowany,
- e) zakup ciepła - opłata stała zaliczkowa,
- f) centralne ogrzewanie - opłata zmienna zaliczkowa,
- g) podgrzanie wody – opłata stała zaliczkowa,
- h) podgrzanie wody - opłata zmienna zaliczkowa,
- i) woda i ścieki - opłata zaliczkowa,
- j) sygnał anteny zbiorczej.

##### **opłaty zależne od spółdzielni:**

- a) eksploatacja podstawowa, obejmująca koszty eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości,
  - b) fundusz remontowy nieruchomości,
  - c) eksploatacja dźwigów,
  - d) dostawa i montaż wodomierzy lub legalizacja wtórna,
  - e) konserwacja bieżąca,
  - f) ochrona.
2. Obciążenia lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji nieruchomości dokonywane są według zasad określonych w niniejszym regulaminie i mogą być pomniejszone o:
    - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni,
    - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
  3. Koszty eksploatacji nieruchomości, przypadające na dany lokal mieszkalny, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, winny być pokryte opłatami użytkowników lokali mieszkalnych
  4. Przy ustalaniu wysokości opłat za używanie lokali nie uwzględnia się pomieszczeń przynależnych do lokali (piwnice) i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku

##### § 28

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz remontów, które stanowią odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
2. Użytkownicy lokali użytkowych i garaży zajmujący lokale bez tytułu prawnego uiszczają odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków nie mniejszych od czynszu najmu tych lokali.

### **§ 29**

1. Podstawą ustalania wysokości miesięcznych opłat za używanie lokali są planowane koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na poszczególne lokale, ujęte w rocznym planie finansowo-rzeczowym ( gospodarczym ) gospodarki nieruchomościami Spółdzielni, uchwalonym przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy, na podstawie sporządzonej kalkulacji kosztów.
2. Wysokość stawek opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może zmienić w ciągu roku wysokość stawek opłat, na wniosek Zarządu.

### **§ 30**

1. Opłaty za używanie lokali ustala się przez pomnożenie miesięcznych, jednostkowych stawek odpowiednich rodzajów kosztów, opłat oraz odpisów na fundusz remontowy, przez powierzchnię użytkową lokalu lub liczbę osób zamieszkałych, z dokładnością obliczeń do jednego grosza.
2. Zmianę wysokości opłat rozliczanych według liczby osób zamieszkałych w lokalu wprowadza się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym przedłożono w Spółdzielni pisemne oświadczenie o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.

### **§ 31**

1. Opłaty za użytą wodę w lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe zużycia wody ustala Zarząd w postaci zaliczek, stanowiących iloczyn średnio miesięcznego zużycia wody w m<sup>3</sup> za poprzedni roczny okres rozliczeniowy i odpowiednich cen, ustalanych na podstawie odrębnych przepisów wynikających z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
2. Opłaty za użytą wodę w lokalach bez urządzeń pomiarowych ustala Zarząd w postaci ryczałtu, stanowiącego iloczyn miesięcznej ilościowej normy zużycia w m<sup>3</sup> przypadającej na jedną osobę zamieszkałą w danym budynku i ilości osób zamieszkałych w danym lokalu oraz odpowiednich cen, ustalanych na podstawie odrębnych przepisów, wynikających z ustawy jak wyżej.

### **§ 32**

1. Za używanie lokali mieszkalnych użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji nieruchomości, co miesiąc z góry, w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca .
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie użytkownika lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.
4. Zarząd Spółdzielni może, na wniosek zadłużonego członka Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach zmienić warunki płatności przesuwając termin spłaty lub rozkładając na raty spłatę należnych opłat.
5. Użytkownik lokalu nie może sam potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma natomiast prawo zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.
6. Zarząd jest obowiązany co najmniej jeden raz w roku powiadomić pisemnie użytkowników lokali o stanie ich należności z tytułu opłat za używanie lokali.
7. Członkowie Spółdzielni oraz 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.

8. Obowiązek wnoszenia miesięcznych opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, a ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.

## **V ROZLICZENIE WYNIKÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### **§ 33**

1. Bilans kosztów i przychodów GZM sporządza się raz w roku wg stanu na dzień 31 grudnia ( w terminie do 31 marca roku następnego) w ramach rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni podlegającego zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie w terminie do 30 czerwca.
2. Rozliczenie wyniku finansowego GZM w części dotyczącej mediów ( zimna woda wspólna ,gaz ryczałtowy, wywóz nieczystości stałych centralne ogrzewanie) następuje po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego. W pozostałej części zwiększa odpowiednio przychody lub koszty roku następnego zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozliczenia te nie dotyczą rozliczeń zużycia zimnej i ciepłej wody dla lokali opomiarowanych, które dokonywane są w systemie półrocznym.

## **VI TRYB USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

### **§ 34**

1. Opłaty za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe aktualizowane są w I kwartale z mocą obowiązującą od dnia:
  - 1 stycznia dla opłat niezależnych od Spółdzielni,
  - 1 kwietnia dla opłat zależnych od Spółdzielni.
2. W trakcie roku Zarząd dokonuje aktualizacji opłat w przypadku znacznej zmiany cen i usług zewnętrznych, niezależnych od spółdzielni. Inne korekty opłat wymagają zgody ( uchwały ) Rady Nadzorczej.
3. Tryb wprowadzania zmian opłat za użytkowanie lokali:
  - Zarząd do 10 grudnia przedstawia komisjom Rady Nadzorczej propozycje planu finansowo - rzeczowego oraz opłat za użytkowanie lokali na rok następny,
  - komisje Rady Nadzorczej przy udziale Zarządu dokonują wspólnej analizy planu finansowo – rzeczowego i wnioskowanych przez Zarząd zmian opłat,
  - zweryfikowane materiały - plan oraz stawki opłat , zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą w terminie do 28 grudnia.
  - Zarząd dostarcza zawiadomienia o nowych opłatach do dnia 31 grudnia wraz z informacją o dacie ich wprowadzenia.
4. Informacje dotyczące bilansu budynku ( nieruchomości ) w zakresie GZM za rok kalendarzowy Zarząd Spółdzielni przedstawia w załącznikach do sprawozdaniu Zarządu, które stanowi element sprawozdania finansowego.

## **VII POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 35**

1. Regulamin niniejszy wraz z załącznikami nr 1 i nr 2 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 7/2010 z dnia 20.05. 2010 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin dot. trybu i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w WSM Grochów z dnia 21 grudnia 1999 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zdzisław Cendrowski

Zofia Mrowiec

## *Z A Ł A C Z N I K nr 1*

### *do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w WSM Grochów*

#### Do nieruchomości wspólnej należą w szczególności:

1. Grunt z naniesieniami takimi jak:
  - drogi dojazdowe do nieruchomości i ogrodzenia,
  - chodniki,
  - place zabaw z urządzeniami,
  - pergole śmietnikowe,
  - trawniki wraz z nasadzeniami.
2. Klatki schodowe, korytarze, hole przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku.
3. Piwnice, strychy, , wózkownie itp. pomieszczenia, jeżeli nie zostały zaliczone jako pomieszczenia przynależne do lokali.
4. Pralnie suszarnie, pomieszczenia węzłów c.o., rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy, gazomierzy itp.,
5. Pomieszczenia zsypów, komórki na narzędzia i inne pomieszczenia służące danej nieruchomości.
6. Dźwigi oraz ich szyby i maszynownie.
7. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
8. Elewacje budynku wraz z elementami architektonicznymi. (Malowanie i konserwacja stolarki okiennej należy do obowiązków lokatora).
9. Ściany konstrukcyjne oraz działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
10. Balkony, loggie, tarasy i ich balustrady w przypadku remontu (konserwacja drobne naprawy i malowanie obciąża bezpośrednio użytkownika) o ile nie stanowią części powierzchni służącej do wyłącznego użytku właścicieli wyodrębnionych własności lokalowych.
11. Dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny, itp.
12. Stropy między kondygnacjami bez podłóży, posadzek i tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej.
13. Przewody kominowe (spalinowe, dymowe i wentylacyjne) wraz z kominami bez kratki wentylacyjnych i rur odprowadzających spaliny w lokalach nie stanowiących części wspólnej.
14. Instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami z wyjątkiem grzejników wymienionych przez użytkownika we własnym zakresie.
15. Węzły ciepłe nie stanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami.
16. Instalacja gazowa od głównego zaworu na wejściu do budynku do zaworu odcinającego przed odbiornikiem wraz z kurkiem odcinającym, a także instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych łącznie z odbiornikami (pralnia).
17. Instalacja elektryczna od złącza do zabezpieczenia lokalu mieszkalnego włącznie lub licznika w przypadku braku tego zabezpieczenia, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku.
18. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do pierwszego zaworu odcinającego włącznie z zaworem i wodomierzem mieszkaniowym liczonego od pionu.
19. Instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do pierwszego zaworu odcinającego licząc od pionu włącznie z zaworem i wodomierzem mieszkaniowym oraz instalacja w pomieszczeniu wspólnym.
20. Instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku w tym poziomy i pionowy oraz podłączenia lokali w częściach znajdujących się poza lokalem i podejścia stropowe. Odtworzenie stanu istniejącego przed awarią należy do obowiązków użytkowników lokali.
21. Instalacja odgromowa, antena zbiorcza i inne instalacje niskoprądowe sygnalizacyjno – alarmowe przekazane i przyjęte na stan wspólny bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

Załącznik niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą WSM Grochów uchwałą nr 7/2010 z dnia 20.05. 2010 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zdzisław Cendrowski

Zofia Mrowiec