

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za
użytkowanie lokali w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
w Warszawie

ROZDZIAŁ I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2017.1560 z dnia 2017.08.22 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 z dnia 2013.10.17 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U.2015.1892 z dnia 2015.11.18 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U.2017.1332 z dnia 2017.07.06 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U.2016.1047 z dnia 2016.07.19 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U.2017.459 z dnia 2017.03.02).
7. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U.2017.1785 z dnia 2017.09.27).
8. Statut Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie.

ROZDZIAŁ II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Zakres regulacji:

1. Regulamin ustala zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (gzm) oraz ustalania opłat ponoszonych przez Użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Regulamin określa zasady ustalania opłat na pokrycie tych kosztów przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób posiadających własnościowe prawa do lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich Użytkowników lokali.

Przez użyte w treści regulaminu określenia rozumie się:

Eksploatacja – utrzymanie czystości i porządku oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu, zapewnienie możliwości korzystania z niezbędnych usług komunalnych, obsługę administracyjną zasobów Spółdzielni. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale z wyłączeniem pomieszczeń ogólnego użytku.

Konserwacja – wykonywanie robót, nie zaliczanych do remontów, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

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

- 1) koszty osobowe pracowników Spółdzielni łącznie z narzutami (wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych itp.);
- 2) pozostałe koszty kadrowe (koszty bhp, ochrony zdrowia, delegacji, ryczałtów, szkoleń itp.);
- 3) koszty organizacyjno-statutowe, w tym koszty Rady Nadzorczej, organizacji i obsługi zebrań oraz spotkań z członkami spółdzielni;
- 4) materiały biurowe, druki, eksploatacja sprzętu biurowego;
- 5) koszty obsługi informatycznej i prawnej,
- 6) opracowania, opinie, wyceny, analizy techniczno–ekonomiczne, audyty,
- 7) pozostałe koszty (np. opłaty bankowe, skarbowe i sądowe, koszty badań sprawozdań finansowych, koszty lustracji, ogłoszenia w prasie, koszty składek na związki spółdzielcze itp.).

Koszty zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali (każdego w odpowiednio wyliczonej części ułamkowej) – są to wydatki na: remont i konserwację, dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz koszty zarządzania.

Lokal - rozumie się przez to zarówno samodzielny lokal mieszkalny, jak i samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, w tym użytkowy.

Lokal mieszkalny - rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Lokal użytkowy (lokal o innym przeznaczeniu) - rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na działalność gospodarczą lub wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Mienie Spółdzielni - mienie, którego Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem, w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej

własności lub praw z nią związanych. Mieniem Spółdzielni pozostają w szczególności: lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, grunty zabudowane, grunty niezabudowane.

Mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania - stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, w szczególności ciągi piesze, oświetlenie podwórek, mała architektura i tereny zielone, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

Nieruchomość – część gruntu stanowiącego odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane (lub części takich budynków), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności wydzielony przez Spółdzielnię w drodze uchwał podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nieruchomość wspólna – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli spółdzielczego prawa do lokali lub właścicieli wyodrębnionych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie ciepła itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonową, monitoring, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości należących do Spółdzielni.

Odrębna własność lokalu - prawo do nieruchomości lokalowej, powstałej przez zawarcie umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej.

Okres rozliczeniowy – okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu.

Osoba zamieszkała – osoba przebywająca w danym lokalu nieprzerwanie przez okres powyżej dwóch miesięcy zameldowana na pobyt stały, pobyt czasowy a także osoba przebywająca powyżej dwóch miesięcy w tym lokalu bez dopełnienia powinności meldunkowych, ale faktycznie korzystająca z lokalu.

Pomieszczenie przynależne - rozumie się przez to pomieszczenie piwniczne przypisane do lokalu.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np. pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. powierzchnie służące mieszkalnemu celom użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, tarasów, strychów i piwnic.

Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego - całkowita powierzchnia wszystkich pomieszczeń określona na podstawie dokumentacji powykonawczej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię lub pomiaru z natury zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997– „Właściwości użytkowe w

budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” (uwzględniając przypisy z rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 27.04.2012r., poz. 462); powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego lokalu, meble wbudowane lub obudowane, zaliczana jest do powierzchni użytkowej danego lokalu.

Pożytki spółdzielni – dochody uzyskiwane z mienia i praw Spółdzielni stanowiące przedmiot własności Spółdzielni lub przedmiot współwłasności Spółdzielni i innych podmiotów.

Pożytki z nieruchomości wspólnej – nadwyżka przychodów nad kosztami z nieruchomości wspólnej, tzn. z gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności: z urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku oraz z dzierżaw terenu. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem

Przychody z działalności – przychody, jakie Spółdzielnia osiąga z prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności z tytułu wynajmu lokali użytkowych.

Remont - wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, także przy zastosowaniu wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości. Pomieszczeniami przynależnymi są piwnice. Udział w nieruchomości wyraża się ułamkami. Suma udziałów wszystkich właścicieli w danej nieruchomości musi wynosić 1 (jeden). Składnikami tej sumy będą zarówno udziały Spółdzielni jak i udziały właścicieli lokali wyodrębnionych (mających założone księgi wieczyste - lokalowe).

Użytkownicy lokali – członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, posiadacze własnościowych praw do lokali niebędący członkami spółdzielni, najemcy lokali mieszkalnych, najemcy lokali użytkowych, osoby zamieszkujące dany lokal bez tytułu prawnego.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, który polega na porównaniu kosztów i przychodów z tej działalności. Na kontach działalności podstawowej ujmowane są koszty i przychody w rozbiciu na poszczególne jednostki kalkulacyjne związane z realizacją zadań podstawowych, zgodnie z zapisami statutowymi.
2. Podstawą prowadzenia działalności Spółdzielni są plany gospodarczo-finansowe, uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, tj. obejmujących okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.

4. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikowo, czyli nie nastawioną na zysk. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w następnym roku obrotowym.
5. Wynik rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni za rok kalendarzowy stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 5

Jednostki rozliczeniowe

1. Podmiotem rozliczenia jest użytkownik lokalu, którego zobowiązania z tytułu opłat wynikają z rozliczeń kosztów przypisanych do nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) liczba osób zamieszkujących w lokalu,
 - c) mieszkanie (lokal),
 - d) udział w nieruchomości wspólnej,
 - e) m² powierzchni gruntu – dla kosztów podatkowych,
 - f) wskazania urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych,
 - g) m³ wody – dla kosztów wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - h) inne jednostki rozliczeniowe.

§ 6

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się według powierzchni określonej w przydziale lub umowie ustalonej na podstawie dokumentacji technicznej lub pomiaru z natury dokonanego zgodnie z PN-ISO 9836:1997– „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. Pomiar z natury uchyla dotychczasowe dane dotyczące powierzchni lokalu.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby, korytarze, spiżarnie itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, tarasów, antresol, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardy), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
4. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej i powyżej 220 cm zalicza się w 100 %.
5. Obliczenia powierzchni lokalu dokonuje się z uwzględnieniem następujących zasad:

- a) Każde pomieszczenie mierzone jest niezależnie – wyliczana jest powierzchnia dla każdego pomieszczenia z osobna.
- b) Pomiarów dokonuje się w świetle wyprawionych ścian (tynki, glazura, okładziny itp.).
- c) Pomiar wykonuje się po podłodze (z pominięciem cokołów, listew, itp.).
- d) Wykonuje się redukcję powierzchni ze względu na wysokość pomieszczeń, wg kryteriów opisanych w ust. 3 i 4 powyżej.
- e) Rozróżnia się powierzchnię ze względu na sposób zamknięcia (całkowicie zamknięte, odkryta jedna ściana, odkryte całkowicie np. tarasy).
- f) Pomiar wykonuje się z dokładnością do 1 cm.
- g) Pola powierzchni wyrażane są w m², z dokładnością 0,01 m².
- h) Wnęki przeznaczone na grzejniki c.o. usytuowane zarówno w ścianach zewnętrznych, jak i wewnętrznych nie są wliczane do powierzchni użytkowej.
- i) Przejścia drzwiowe nie są wliczane do powierzchni użytkowej.

ROZDZIAŁ III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 7

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (gzm) w rozumieniu regulaminu obejmuje:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- 3) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
- 4) odpis na fundusz remontowy,
- 5) działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni,
- 6) zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,

§ 8

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu:

- 1) eksploatacji i utrzymania zasobów,
- 2) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- 3) bieżącego utrzymania i konserwacji budynków,
- 4) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.),
- 5) wywozu nieczystości stałych,
- 6) konserwacji i remontu instalacji domofonowej,
- 7) konserwacji i remontu sieci wodociągowych,
- 8) spłaty zobowiązań długoterminowych,
- 9) podatku od nieruchomości,
- 10) odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 11) utrzymania nieruchomości wspólnych,
- 12) utrzymania mienia Spółdzielni,
- 13) zadań ogólno-administracyjnych, zarządzania i administrowania nieruchomościami (zarządu),
- 14) ubezpieczenia majątku zasobów mieszkaniowych,
- 15) energii elektrycznej,
- 16) celów związanych z działalnością społeczno-kulturalną,

17) pozostałych, które mogą powstać z tytułu funkcjonowania nieruchomości.

§ 8

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości według faktycznie wykonanego zakresu robót, usług, i zakupów. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji dla poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji – wspólne dla obu nieruchomości - są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania jest planowany średni roczny koszt, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, pomnożony przez powierzchnię użytkową danego lokalu.

I. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

§ 9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości użytkownicy lokali ponoszą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 10

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń wg zasad ustalonych w niniejszym regulaminie.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane wg następujących zasad:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia i zasilania urządzeń elektrotechnicznych w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie budynków oraz podwórek itp. według faktur za zużytą energię,
 - b) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:
 - zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,

- w oparciu o wewnętrzne zlecenie (kosztorys, kalkulacja) zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku,
- c) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez Spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku,
- d) koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem wykonanych prac proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku,
- e) koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja) wraz z kosztami wynikającymi z różnic metrologicznych przypadające na części wspólne nieruchomości obciążają daną nieruchomość i są rozliczane z lokatorami proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku,
- f) koszty konserwacji, napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość:
 - zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług,
 - w oparciu o wewnętrzne zlecenie (kosztorys, kalkulacja) zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku,
- g) koszty zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządzania Spółdzielnią, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,
- h) podatkiem od nieruchomości obciąża się niewyodrębnione lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku,
- i) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzonego na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- j) koszty utrzymania technicznego, związane z eksploatacją, konserwacją i naprawami części wspólnych:
 - zgodnie z fakturami (rachunkami) wystawionymi przez wykonawcę,
 - w oparciu o wewnętrzne zlecenie (kosztorys, kalkulacja) zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku,
- k) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub kosztami wewnętrznymi (kosztorysy, kalkulacje) zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów, w tym m.in.: koszty dorabiania kluczy, koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, zimowego

utrzymania posesji itp. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku.

§ 11

1. Koszty eksploatacji (materiały i robocizna), których nie można przypisać do poszczególnych nieruchomości ze względu na jednoczesne prowadzenie robót obejmujących np. szerszy zakres prac, lub prace na obu nieruchomościach, są rozliczane proporcjonalnie na poszczególne nieruchomości według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej Użytkownicy lokali wnoszą opłatę eksploatacyjną. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustala Zarząd Spółdzielni.

II. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni

§ 12

1. Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu działalności gospodarczej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.
2. Do nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - a) części nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, usługowej i handlowej, administracyjnej i innej,
 - b) części nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków (elementy sieci energetycznej, gazowej, ciepłej, wodnokanalizacyjnej, instalacje oświetlenia zewnętrznego, węzły ciepłne, ujęcia wody itp.),
 - c) nieruchomości niezabudowane (tereny zielone, chodniki itp.) przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców,
 - d) lokale stanowiące własność Spółdzielni, na których ustanowione są spółdzielcze prawa do lokali, lokale wynajmowane lub zajmowane bez tytułu prawnego (lokale mieszkalne i użytkowe),
 - e) nieruchomości wspólne, w których ustanowiono co najmniej jedno prawo odrębnej własności lokalu – w części odpowiadającej udziałowi Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości.

§ 13

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się m.in.:

- a) koszty utrzymania czystości – sprzątanie i odśnieżanie terenu nieruchomości, konserwacja i odnawianie zieleni,
- b) koszty napraw, przeglądów technicznych i usuwania awarii,

- c) koszty napraw i konserwacji infrastruktury, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
- d) koszty zużywanej energii elektrycznej (m.in. na oświetlenie podwórek, piwnic i przejść),
- e) podatek od nieruchomości,
- f) koszty ogólno-administracyjne Spółdzielni i obsługa prawna,
- g) ubezpieczenie majątku,
- h) ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące budynków i lokali,
- i) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- j) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków,
- k) koszty remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego,
- l) koszty ogólne i zarządu spółdzielni według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów,
- ł) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej a związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 14

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni ponoszą właściciele i użytkownicy lokali zajmujący lokale na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.
Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV. ZASADY ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI

Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale

§15

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.
2. Poszczególni Użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

3. Podstawą wymiaru opłat lokalowych ponoszonych przez użytkowników lokali są koszty określone w rozdziale III regulaminu.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby w terminach ustalonych statutem oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§16

1. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach jego utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - a) opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu,
 - b) opłaty eksploatacyjne z tytułu spółdzielczego prawa obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal,
 - c) opłaty eksploatacyjne obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez wszystkie nieruchomości,
 - d) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni,
 - e) opłaty na koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - f) opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - a) opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu,
 - b) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
 - c) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez wszystkie nieruchomości,
 - d) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni,
 - e) opłaty na koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - f) opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych niebędący członkami spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - a) opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu,
 - b) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,

- c) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
 - d) opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości.
4. Osoby, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, niebędące członkami spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
- a) opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu,
 - b) opłaty eksploatacyjne z tytułu spółdzielczego prawa obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal,
 - c) opłaty eksploatacyjne obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez wszystkie nieruchomości,
 - d) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni,
 - e) opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości.

§ 17

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków według miejsc powstania tych kosztów. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej, według udziału określonego w akcie notarialnym przenoszącym własność lokalu. Obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być niższe lub wyższe, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa lub zmniejsza te koszty (lokal mieszkalny, użytkowy). Wielkość zmniejszenia lub zwiększenia określa niniejszy regulamin.

§18

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu na wykonywanie wolnego zawodu lub prowadzenie działalności gospodarczej - powierzchnia wykorzystywana na tę działalność może zostać obciążona wyższą stawką opłaty eksploatacyjnej ustaloną jak dla lokalu użytkowego. Nie dotyczy to lokali mieszkalnych w których jedynie prowadzona jest działalność za pomocą łączy telekomunikacyjnych, lub które z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności wskazywane są jedynie jako siedziba firmy, pod warunkiem że nie powoduje to zwiększenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu.
2. Zasady odpłatności z tytułu opisanego w ust. 1 uchwała Zarząd Spółdzielni.

3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej danej nieruchomości.

§19

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu i opłaty za media na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem opłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w wysokości określonej w planie rzeczowo - finansowym, w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w III rozdziale niniejszego regulaminu. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie rzeczowo - finansowym spółdzielni.
3. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą umową.

§20

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest osoba, stosuje się zasadę naliczania opłat od liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.
2. Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje osoby podane przez właściciela własnościowego prawa spółdzielczego lub właściciela lokalu, jako w nim zamieszkujące.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu.
4. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się liczbę osób 1.

WODA ZIMNA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 21

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków są ustalane w oparciu o wodomierze główne zainstalowane w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowe.
2. Przyjmuje się, zgodnie z Ustawą Prawo wodne, że ilość zużytej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
3. W przypadku zainstalowania urządzenia pomiarowego do mierzenia ilości odprowadzanych ścieków dopuszcza się odmienne, niż określone w pkt. 2, rozliczenie ilości odprowadzonych ścieków w poszczególnych budynkach.

§ 22

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków są ustalane w oparciu o wodomierze główne zainstalowane w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowe.
2. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków obciążają poszczególne lokale – według ryczaftu w m³/os/m-c odpowiadającego średniemu zużyciu wody na jednego mieszkańca z ostatnich trzech lat.
3. Lokale użytkowe obciąża się kosztami dostawy wody, przyjmując oszacowane wielkości zużycia określone w umowach najmu, uwzględniając charakter prowadzonej działalności.
4. Odczyty wodomierzy i rozliczenie zużytej wody dokonywane są przez Spółdzielnię, co najmniej jeden raz w roku.
5. Zarząd może w razie potrzeby (np. w przypadku zmiany ceny dostaw wody) ustalić dodatkowe okresy rozliczeniowe lub podwyższyć stawkę ryczaftu, o którym mowa w ust. 2.

§ 23

Opłaty za wodę zimną oraz za odprowadzanie ścieków pobiera się w formie zaliczkowej. Wysokość zaliczki wylicza się iloczynem ilości zużytej wody przypadającej na dany lokal w poprzednim okresie oraz obowiązującej ceny wody.

ENERGIA CIEPLNA

§ 24

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają:
 - z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, a wynikającej z opracowań audytowych i charakterystyk energetycznych budynków,
 - ze zużycia ciepła w danych budynkach (węźle) wg wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym,
 - z cen jednostkowych energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie ciepłowniczej,
 - innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej, a w szczególności opłaty abonamentowej, opłaty związanej z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania oraz uzupełnianiem nośnika ciepła.
2. Z dostawcą ciepła Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z zastosowaniem taryfy dwuczłonowej obejmującej następujące składniki:
 - część stałą – opłata za moc cieplną, opłata abonamentowa, opłata za uruchamianie instalacji centralnego ogrzewania, niezależną od ilości zużytej energii cieplnej,
 - część zmienną - opłata za zużyte jednostki energii cieplnej ustaloną w oparciu o liczniki ciepła zainstalowane w węzłach cieplnych.

W przypadku zmiany przepisów w tym zakresie, Spółdzielnia może zmienić sposób dokonywania rozliczeń z dostawcą ciepła, adekwatnie do obowiązujących przepisów.

§ 25

Zasady ewidencjonowania kosztów energii cieplnej

Obciążenia za energię ciepłą fakturowane co miesiąc przez dostawcę ciepła ewidencjonowane są osobno dla poszczególnych budynków z podziałem na:

1. Zamówioną moc stałą ogółem z przeznaczeniem na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych budynków obejmującą: moc zapotrzebowaną, koszt przesyłu, koszt opłaty abonamentowej, koszty związane z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia nośnika ciepła.
2. Zużyta energię ciepłą i koszt przesyłu na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków.

§ 26

Koszty opłaty stałej

Koszty opłaty stałej na cele centralnego ogrzewania rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali (m² powierzchni użytkowej) w danym budynku. Ich wysokość ustalana jest na podstawie faktur dokumentujących koszty opłaty stałej na cele centralnego ogrzewania dotyczące danego budynku, a obejmujących: koszt mocy zapotrzebowanej, koszt przesyłu, koszt opłaty abonamentowej, koszty związane z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia nośnika ciepła.

§ 27

Koszty zmienne centralnego ogrzewania

Do rozliczenia energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania (koszt zużycia energii i koszt przesyłu) przyjmuje się wynikający z faktur koszt zużytej energii cieplnej w danym budynku (węźle) ustalony w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych w okresie rozliczeniowym.

§ 28

1. Koszty opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania w części dotyczącej wspólnych części budynku, takich jak: piwnice, klatki schodowe, rozlicza się wykorzystując metodę rozdziału tych kosztów przypadających na powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do zajmowanych lokali. Do kosztów opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania w części dotyczącej wspólnych części budynku przyjmuje się również koszty ciepła emitowane przez rurociągi w pionach i poziomach. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego bądź użytkowego.
2. Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła na cele centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych lub użytkowych, dokonywane jest w oparciu o średnie zużycie z ostatnich 3 (trzech) lat. Rozdział kosztów przypadających na poszczególne lokale w tym budynku wykonany zostanie proporcjonalnie do 1 m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 29

1. Koszty wywozu nieczystości obejmują wydatki Spółdzielni, uiszczane na rzecz usługodawców, w ramach których pokrywane są koszty związane z opłatami za składowanie nieczystości, za wywóz nieczystości, opłaty za utylizację nieczystości, opłaty na fundusz ochrony środowiska tzw. opłatę marszałkowską.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem współczynników, o których mowa w ust. 4.
3. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących te lokale.
4. Najemcy lokali użytkowych uiszczają miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi po uprzednim złożeniu oświadczenia o rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w danym lokalu. Podstawę ustalenia opłaty stanowi aktualna cena wywozu 1m^3 nieczystości oraz współczynnik rocznego nagromadzenia odpadów na 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu przewidziany dla danego rodzaju działalności gospodarczej:
 - działalność nieprodukcyjna – współczynnik $0,1\text{ m}^3$,
 - działalność handlowo-gastronomiczna - $0,5\text{ m}^3$,
 - pozostała działalność – $0,2\text{ m}^3$.

§ 30

Dodatkowe koszty wywozu nieczystości związane z utrzymaniem czystości i porządku w nieruchomościach (np. wywóz odpadów ponadgabarytowych itp.) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 31

W stosunku do lokali niemieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone lub zmniejszone koszty wywozu tych nieczystości, obciążanie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być przez zarząd Spółdzielni zwiększone lub zmniejszone z podaniem uzasadnienia.

KONSERWACJA INSTALACJI DOMOFONOWYCH

§ 32

1. Koszty konserwacji instalacji domofonowej obejmują wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem instalacji domofonowej, uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz usługodawcy zewnętrznego. Koszty konserwacji instalacji domofonowej w danej klatce, stanowią iloczyn wynegocjowanej z usługodawcą zryczałtowanej stawki kosztów za jeden domofon i ilości domofonów zainstalowanych w danej klatce.
2. Koszty usunięcia skutków dewastacji instalacji domofonowej, ponoszone w danej klatce schodowej w trakcie jednego roku kalendarzowego, rozlicza się w następnym roku kalendarzowym, proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych w danej klatce schodowej.
3. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru i formy własności lokalu, jego powierzchni, czy liczby zamieszkałych osób.

Kosztami konserwacji domofonów obciąża się tylko lokale wyposażone w domofon.

§ 33

Opłaty na konserwację i naprawę instalacji domofonowej przypadające na poszczególne lokale mieszkalne ustala się ryczałtowo, w oparciu o szczegółową kalkulację wysokości opłat sporządzoną na podstawie analizy kosztów roku poprzedniego, umów zawartych z podmiotami świadczącymi usługi naprawcze i konserwacyjne na rzecz Spółdzielni oraz prognozę wzrostu cen towarów i usług.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 34

1. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiściu na:
 - a) podatek od lokali mieszkalnych,
 - b) podatek od lokali użytkowych,
 - c) podatek od gruntów niezabudowanych.
2. Podatek od nieruchomości od lokali stanowiących mienie Spółdzielni - zajmowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu, będących w najmie, użytkowanych bezumownie – oraz od gruntu znajdującego się w granicach poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych ustalany jest łącznie dla lokali mieszkalnych, i określany dla każdego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.
3. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost opłat podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

§ 35

Podatek od nieruchomości - od lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność oraz od pomieszczeń do nich przynależnych - uiszczany jest indywidualnie przez właścicieli do Urzędu Prezydenta m.st. Warszawy, zgodnie z obowiązującymi stawkami.

§ 36

Podatek od nieruchomości naliczany od lokali użytkowych i gruntów jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla poszczególnych miejsc powstawania kosztów.

§ 37

1. Wysokość opłat z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali będących własnością Spółdzielni ustala się z zachowaniem proporcji, w jakiej powierzchnia danego lokalu pozostaje do powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych.
2. Od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został spisany akt notarialny, na podstawie którego wyodrębniono i przeniesiono własność lokalu, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wnoszone są do Urzędu Miasta przez nabywcę tego lokalu, a wymiar miesięcznych opłat za dany lokal pomniejszany jest o wysokość podatku od nieruchomości.

ENERGIA ELEKTRYCZNA DOSTARCZANA DO PUNKTÓW ŚWIETLNYCH W LOKALACH
PRZYNALEŻNYCH I CZĘŚCI WSPÓLNEJ

§ 38

Koszty zużycia energii elektrycznej dostarczanej do indywidualnych punktów świetlnych ustala się ryczałtowo. Do wyliczenia kosztów ryczałtu przyjmuje się następujące wskaźniki:

- przeciętny czas dziennego użytkowania światła w pomieszczeniu – 45 minut dziennie /t/
- moc żarówki użytej do oświetlania pomieszczenia – 0,1 kW /M/,
- ilość dni w miesiącu – przeciętnie 30 /D/,
- wysokość opłat za użytą energię w obowiązującej taryfie /C/,

czyli koszt zużycia energii elektrycznej /K/ oblicza się według wzoru: $K = t \times M \times D \times C$

ROZDZIAŁ V. POŻYTKI SPÓŁDZIELNI I ICH ROZLICZENIE

§ 39

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Wysokość dofinansowania pożytkami Spółdzielni kosztów eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielczych, dla członków Spółdzielni, wynika z corocznie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych.
3. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni przysługuje członkom Spółdzielni od miesiąca, w którym zostały nabyte prawa członka Spółdzielni.

§ 40

1. Prawa do udziału w pożytkach nie posiadają:
 - a) użytkownicy lokali wykreśleni z rejestru członków Spółdzielni, od następnego miesiąca po upływie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem,
 - b) najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych nie będący członkami Spółdzielni,
 - c) osoby użytkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
2. W przypadku wykreślenia członka Spółdzielni z rejestru na skutek zgonu członka, prawo do pożytków przechodzi na spadkobierców, a jeśli w terminie 12 miesięcy od dnia zgonu następca lub następcy nie nabędą członkostwa, prawo to wygasa.
3. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego przysługuje ponownie od miesiąca, w którym zostały przywrócone prawa członka Spółdzielni.

§ 41

1. Pożytki z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem przypadają członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze

prawa do lokali, właścicielom lokali oraz użytkownikom posiadającym własnościowe prawa do lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (nadwyżka bilansowa netto) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków - Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz inne cele określone w statucie.
3. Pożytki należne właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania odniesionych do tych lokali oraz przypadających na te lokale kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
4. Jednostką rozliczeniową pożytków i innych przychodów (przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) jest m² powierzchni użytkowej lokali. Rozliczenie pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni dokonywane jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni.

ROZDZIAŁ VI. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 42

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Odpis na fundusz remontowy 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 określenie/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.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalana jest przez Radę Nadzorczą 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 Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące.
4. Odpis na fundusz remontowy obciąża:
 - a) członków Spółdzielni posiadających:
 - 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 Spółdzielni przypadające na zajmowane przez nich lokale.

ROZDZIAŁ VII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

§ 43

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
 - a) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej;
 - b) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynków, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się na wejściu do budynku;
 - c) dostarczenia do budynków i utrzymywania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, gaz sieciowy itp.);
 - d) sprawnego działania urządzeń technicznych budynków oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych;
 - e) utrzymania budynków i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym;
 - f) napraw i wymiany urządzeń i instalacji w nieruchomościach wspólnych;
 - g) napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszklenia w nieruchomościach wspólnych;
 - h) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno - porządkowy oraz przeciwpożarowy;
 - i) właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych, w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynku i numerów porządkowych;
 - j) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań, w tym w porze zimowej;
 - k) oznaczenia budynków oraz lokali i wywieszenia zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów w tym zakresie stosownych tabliczek informacyjnych;
 - l) wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości tablic zawierających adres administracji wraz z telefonami i godzinami przyjęć, instrukcję przeciwpożarową, wyciąg z Regulaminu określającego zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów (pogotowie techniczne, pogotowie energetyczne, gazownicze, wodnokanalizacyjne, ciepłownicze, policja, straż miejska, straż pożarna);
 - k) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców lub innych osób powstałych w wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

ROZDZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA OGÓLNE I KOŃCOWE

OBOWIĄZEK INFORMOWANIA SPÓŁDZIELNI PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 44

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek na bieżąco korygować liczbę osób zameldowanych i faktycznie zamieszkałych poprzez złożenie w administracji Spółdzielni oświadczenia w terminie 14 (czternastu) dni od daty zaistnienia zmiany liczby osób w lokalu.
2. Opłatę według nowej liczby osób nalicza się począwszy od następnego miesiąca po miesiącu, w którym oświadczenie złożono w administracji Spółdzielni.
3. Korekta liczby osób zamieszkałych w lokalu ustalona według złożonego oświadczenia dokonywana jest na czas nieokreślony (chyba, że z treści oświadczenia i załączonych do niego dokumentów wynika inaczej), przy czym minimalny okres korekty wynosi 3 miesiące.
4. W przypadku poświadczenia nieprawdy przez Użytkownika lokalu w oświadczeniu dotyczącym liczby osób zamieszkałych (podano mniejszą liczbę osób niż faktycznie zamieszkuje w lokalu) Spółdzielnia obciąży Użytkownika lokalu dodatkową opłatą za nieujętą w oświadczeniu liczbę osób za okres 12 miesięcy wstecz od daty złożenia oświadczenia. W przypadku użytkownika lokalu, który tytuł prawny do lokalu uzyskał w okresie ostatnich 12 miesięcy, dodatkową opłatę nalicza się począwszy od miesiąca, w którym uzyskał on tytuł prawny do lokalu.

ROZLICZENIE OPŁAT

§ 45

1. Opłaty za używanie lokalu wnoszone są wyłącznie na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty, zostaje ona zarachowana na bieżące opłaty.
4. Dłużnik (Użytkownik lokalu) posiadający względem Spółdzielni kilka nakazów zapłaty wskazuje na poczet, którego z nich dokonuje wpłaty. Spółdzielnia 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, Spółdzielnia 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 Spółdzielnia zaliczyła otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może żądać zaliczenia na poczet innego długu.

5. O zmianie wysokości opłat należnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej

na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

6. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłaty za używanie lokalu oraz świadczenia w wysokości i terminie określonej w umowie najmu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 46

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw regulujących materię objętą tym Regulaminem.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały zatwierdzającej przez Radę Nadzorczą.
3. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc regulamin obowiązujący dotychczas.

Niniejszy regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie przyjęto w dniu 11 grudnia 2017 roku uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/12/2017, wszedł on w życie z dniem podjęcia uchwały.