



Regulamin

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz

ustalania opłat za użytkowanie lokali (GZM)

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”

w Warszawie

Regulamin przyjęty został Uchwałą Rady Nadzorczej S. M. „Ksawerów” nr 2/2024 w dniu 19.02.2024 r.

I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1560, z późniejszymi zmianami);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, z późniejszymi zmianami);
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, z późniejszymi zmianami);
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z późniejszymi zmianami);
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 459, z późniejszymi zmianami);
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332, z późniejszymi zmianami);
7. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 220, z późniejszymi zmianami);
8. 11. Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U z 1999r. nr 74, poz. 836);
9. Ustawa z dnia z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1289, z późniejszymi zmianami);
10. 10. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r, poz. 1888 z późniejszymi zmianami);
11. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami);
12. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 328, z późniejszymi zmianami).
13. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity: Dz .U. z 2016 r., poz. 884 z późniejszymi zmianami).
14. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1226, z późniejszymi zmianami).
15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8, poz. 70);
16. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, mienia Spółdzielni, garaży oraz miejsc parkingowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) Spółdzielnia – Spółdzielnię Mieszkaniową „Ksawerów” w Warszawie;
- 2) Rada Nadzorcza – Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie;
- 3) Zarząd – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie;
- 4) użytkownik lokalu – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, członek Spółdzielni posiadający odrębną własność lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca odrębną własność lokalu, najemca lokalu w Spółdzielni oraz osoby wspólnie zamieszkujące z wyżej wymienionymi osobami. Za użytkowników lokali uważa się również osoby, które faktycznie korzystają z lokalu bez tytułu prawnego;
- 5) budynek - wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony;
- 6) lokal - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub garaż wolno stojący wchodzący w skład danego budynku;
- 7) nieruchomość - działka lub kilka działek gruntu, również budynek lub budynki położone w obrębie danej nieruchomości oraz trwale z tymi gruntami związane budowle;
- 8) część wspólna nieruchomości - grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (w szczególności: schowki, komórki lokatorskie, korytarzyki, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia piwniczne, mury zewnętrzne, dachy oraz instalacje wewnętrzne i urządzenia);
- 9) mienie Spółdzielni - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom Spółdzielni;
- 10) urządzenia reklamowe i klimatyzatory za których umieszczenie pobierana jest opłata - tablice i gabloty reklamowe, oświetlone i nieoświetlone, napisy neonowe zainstalowane na budynku, klimatyzatory na elewacji budynku, tablice wolnostojące na terenie nieruchomości Spółdzielni.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - a) eksploatację podstawową;
 - b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
 - c) odpisy na fundusz remontowy i konserwację dźwigów;
 - d) utrzymanie czystości;
 - e) dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków;
 - f) dostawę energii cieplnej;
 - g) energię elektryczną dla części wspólnych;
 - h) wywóz odpadów komunalnych;
 - i) konserwację bieżącą: ogólną zasobów Spółdzielni, domofonów i monitoringu oraz przeglądy: instalacji, urządzeń i budynków;
 - j) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości;
 - k) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów;
 - l) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania – mienie Spółdzielni, w tym konserwacja i utrzymanie zieleni;
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków. W przypadku, gdy nie jest możliwe określenie kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczą one więcej niż jednej nieruchomości, koszty te rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej określonych w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na dany rok oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali. Podwyższenie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych nie mogą jednak być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni. Zmiana ta powoduje konieczność korekty planu gospodarczo – finansowego.
4. Podstawa do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali użytkowych z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są zawierane umowy oraz aneksy do tych umów.
5. Okresem rozliczeniowym:
 - a) eksploatacji, centralnego ogrzewania i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy;
 - b) dostawy wody oraz odprowadzania ścieków jest okres 6 miesięcy kalendarzowych, począwszy od 1 stycznia danego roku.

6. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

III. Fizyczna jednostka rozliczeniowa

§ 4

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) osoba zamieszkała w lokalu;
- 3) lokal;
- 4) wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 5

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest m² powierzchni użytkowej lokali. Jako obowiązującą przyjmuje się powierzchnie użytkową lokalu ustaloną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla danej nieruchomości, o której mowa w art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, w świetle lub według obrysu zewnętrznego przegród pionowych w stanie surowym. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1m². Przy obliczaniu powierzchni lokalu na podstawie dokonanych pomiarów z natury ścian obliczanych uwzględnia się korektę wymiarów przy założeniu grubości:
 - a) okładzin wewnętrznych (płytki ceramiczne) - 3cm;
 - b) wypraw wewnętrznych (tynki) – 2cm;
 - c) boazerii i wykończenia płytami gipsowymi – według faktycznej grubości okładziny łącznie z rusztem nośnym.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje oraz pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, antresol, pralni, strychów, piwnic.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się tej części powierzchni w pomieszczeniu o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 do 220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego

pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%. Ograniczenie wysokości lokalu spowodowane zabudowaniem przez użytkownika lokalu sufitu podwieszzonego nie ma wpływu na ustalenie powierzchni lokalu.

5. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się również odgrodzonych korytarzy, z których prowadzą drzwi wejściowe do więcej niż jednego lokalu.
6. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnie pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, pawlaczy, powierzchnie zajęta przez meble wbudowane lub obudowane, powierzchnię lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu, powierzchnie pomieszczeń służących kilku lokalom, np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne. Powierzchnie piwnic przynależnych do lokali dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 6

1. Przez osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym rozumie się osoby przebywające w nim z zamiarem stałego pobytu lub z zamiarem pobytu czasowego na okres dłuższy niż dwa tygodnie, jeżeli lokal ten stanowi centrum zaspokajania ich potrzeb życiowych.
2. Liczbę osób zamieszkałych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu. Wzór oświadczenia określa Zarząd.
3. Oświadczenie o liczbie osób zamieszkałych użytkownik lokalu zobowiązany jest złożyć z chwilą zamieszkania w lokalu, jednak nie później niż w ciągu 7 dni od chwili zamieszkania w lokalu.
4. O zmianach ilości osób zamieszkałych użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od dnia zdarzenia – składając nowe oświadczenie.
5. Zmiana liczby osób zamieszkujących w lokalu powodowana okresowym opuszczeniem lokalu na czas krótszy niż trzy miesiące, nie powoduje zmiany wysokości wnoszonych zaliczek.
6. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
7. W przypadku niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 lub złożenia oświadczenia budzącego wątpliwości co do liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, liczbę osób zamieszkałych ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie uzyskanych informacji np. analizy zużycia mediów, wywiadu środowiskowego oraz innych źródeł, w tym posiłkuje się oświadczeniem członków Komitetu Domowego lub Gospodarza budynku.
8. Spółdzielnia ma prawo aktualizować oświadczenia i występować do użytkowników lokali o podanie niezbędnych, aktualnych danych w tym zakresie.
9. W przypadku, gdy w lokalu nikt nie zamieszkuje, do określenia rozliczeń przyjmuje się opłatę za jedną osobę.

IV. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

A. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości

§ 7

1. **Stawka eksploatacji podstawowej** nieruchomości obejmuje:
 - a) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni;
 - b) ubezpieczenia majątkowe zasobów oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami;
 - c) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od poz. b) do l) wymienionych w § 3 ust. 1.
2. Koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni dzielą się na:
 - koszty bezpośrednie, które można przypisać wprost każdej nieruchomości jako jednostce organizacyjnej;
 - koszty pośrednie, związane z działalnością całej Spółdzielni.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji nieruchomości. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd.
6. **Koszty ogólne** Spółdzielni (osobowe i rzeczowe), ponoszone w związku z całą działalnością (zarządzaniem) wchodzi pośrednio w skład eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, po rozliczeniu ich na koniec roku obrachunkowego.
7. Koszty ogólne Spółdzielni w celu ich sfinansowania rozlicza się na:
 - działalność GZM;
 - działalność gospodarczą opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych wg struktury przychodów Spółdzielni, zgodnie z art. 15 ust. 2a ustawy o p.d.o.p., tzn. do rozliczenia stosuje się wskaźnik procentowy udziału w przychodach ogółem przychodów z poszczególnych działalności, po wyłączeniu opłat za media (CO, CW, ZW), które są rozliczane bezwynikowo. Rozliczone koszty ogólne w sposób podany w pkt. 7, dotyczące zasobów mieszkaniowych zalicza się w koszty eksploatacji podstawowej poszczególnych budynków, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku.

8. Kwota kosztów ogólnych Spółdzielni obciążająca działalność opodatkowaną: lokale użytkowe, reklamy, garaże, parkingi, miejsca postojowe, dzierżawy gruntu, rozliczana jest strukturą przychodów.

B. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

§ 8

Zasady tworzenia odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych określa Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej.

C. Odpisy na fundusz remontowy dźwigów

§ 9

Zasady tworzenia odpisu na fundusz remontowy dźwigów określa Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej.

D. Koszty utrzymania czystości

§ 10

1. Czynności związane z utrzymaniem czystości i porządku w częściach wspólnych, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków wykonywane są przez pracownika Spółdzielni zatrudnionego na stanowisku Gospodarza budynku lub zewnętrznego zleceniobiorcę/usługodawcę według zakresu wskazanego w umowie.
2. Na koszty związane z utrzymaniem czystości dotyczące nieruchomości sprzątanej przez Gospodarza budynku składają się:
 - 1) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną danej nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą oraz inne świadczenia przewidziane przepisami prawa pracy na rzecz pracowników w tym, związane z ZUS;
 - 2) koszty związane z BHP: odzież robocza, ekwiwalent za pranie odzieży roboczej, środki higieny, szkolenia okresowe, badania lekarskie;
 - 3) koszty związane z eksploatacją telefonów służbowych udostępnionych dla Gospodarzy budynków;
 - 4) zakup środków i materiałów do utrzymania czystości w danym budynku i jego otoczeniu;
 - 5) zakup i eksploatacja sprzętu technicznego usprawniającego pracę Gospodarza budynku;
 - 6) usługi związane z utrzymaniem zieleni w otoczeniu budynku;
 - 7) zakup roślin i materiałów do utrzymania zieleni;
 - 8) deratyzację i dezynsekcję;
 - 9) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze;
 - 10) inne, niewskazane powyżej, a niezbędne i uzasadnione z punktu widzenia celu, jakiemu mają służyć.

3. Koszty utrzymania czystości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
4. Rozliczenia kosztów utrzymania czystości dla nieruchomości budynkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
5. Rozliczenia kosztów utrzymania czystości dla nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni tych nieruchomości.
6. Jeżeli Gospodarz budynku lub zewnętrzny zleceniobiorca/usługodawca zapewnia utrzymanie czystości w więcej niż jednej nieruchomości, to koszty wymienione powyżej rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wszystkich powyższych nieruchomości.
7. Nieprzewidziane w stawce opłat koszty utrzymania czystości lub inne dodatkowe prace, które spowodują niedobór, obciążają koszty utrzymania danej nieruchomości w roku kolejnym.
8. Dodatkowe koszty dotyczące utrzymania czystości nieruchomości związane z usunięciem szkody spowodowanej przez użytkownika lokalu lub osoby odwiedzające lokal obciążają użytkownika lokalu w wysokości poniesionych kosztów.

E. Koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków oraz zasady ustalania opłat za wodę i ścieki

§ 11

1. Koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków, uiszczane na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych budynkach między dostawcą a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych, zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynku.
3. Koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych.
4. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi sumę ilości wody zimnej i ciepłej zużytej w tym lokalu. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków to wielkość równa ilości zużytej w tym lokalu wody.
5. Opłaty za dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy roczne. Zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się według wielkości zużycia z poprzednich dwóch okresów rozliczeniowych.
6. Opłatę za wodę techniczną ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy roczne w oparciu o analizę wysokości kosztów wynikających z różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a sumą odczytów wodomierzy w lokalach mieszkalnych w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych.
7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków poprzez wnoszenie miesięcznych zaliczek:



- wodę zimną - zaliczka	m3
- wodę techniczną	lokal

8. W przypadku zmiany cen związanych z dostawą wody w trakcie okresu rozliczeniowego, Zarząd na wniosek Głównego księgowego powinien dokonać zmiany zaliczek dla użytkowników lokali. Rozliczenia kosztów dostawy wody dokonuje się w takim wypadku iż uwzględnieniem ceny nowej, po powiadomieniu użytkowników lokali o zmianie ceny w trybie określonym w art. 4 ust 7¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ust 9 niniejszego paragrafu.
9. O zmianie wysokości wnoszonych zaliczek Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkowników lokali oraz Radę Nadzorczą co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.

§ 12

1. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe (wodomierze/liczniki) w rozumieniu obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. , poz. 884 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 30.08.2002 r. o systemie oceny zgodności (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1226, z późniejszymi zmianami), to znaczy posiadające:
 - 1) cechy legalizacji lub oznakowanie zgodne z wymogami prawa (okres ważności legalizacji wynosi dla wodomierzy wody zimnej i ciepłej 5 lat);
 - 2) nienaruszoną plombę Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu pomiarowego (wodomierza) lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia: oraz w przypadku wodomierzy z radiowym modulem do odczytu nienaruszoną plombę na połączeniu wodomierza z modulem;
 - 3) wodomierz i nakładkę radiową nie noszącą śladów działania zmierzającego do zafałszowania wskazań;
 - 4) dokumentację montażową sporządzoną przez konserwację Spółdzielni lub przez firmę wymieniającą wodomierze na zlecenie Zarządu Spółdzielni;
 - 5) koszt wymiany wodomierzy w lokalach mieszkalnych oraz ich legalizacji ponosi użytkownik lokalu w miesięcznych ratach doliczonych do obciążających danego użytkownika opłat za korzystanie z lokalu lub za zgodą tego użytkownika jednorazowo – na podstawie poniesionych kosztów zakupu Wniesione miesięczne lub jednorazowo opłaty nie podlegają zwrotowi w przypadku zbycia lokalu;
 - 6) za wodomierze wymieniane/legalizowane w lokalach użytkowych pobierana jest jednorazowa opłata według rzeczywistych kosztów zakupu.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest do montażu wodomierzy indywidualnych, ich wymiany oraz legalizacji.
3. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach dokonywane są na koniec każdego półrocza. W przypadku wodomierzy z radiowym modulem do odczytu, odczyty wskazań realizowane są zdalnie, bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia. Jeżeli odczyt wskazań wodomierza drogą radiową nie powiedzie się lub budzi wątpliwości, Spółdzielnia wyznaczy termin i dokona odczytu kontrolnego po udostępnieniu lokalu przez użytkowników. Spółdzielnia ma prawo, bez uprzedniego zawiadomienia użytkownika lokalu, dokonać kontroli wodomierzy oraz instalacji na której urządzenie pomiarowe jest zamontowane. Odczyty uzupełniające wskazań wodomierzy, winny być zakończone przed upływem 30 dni od terminu odczytu radiowego.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu urządzenie pomiarowe może zostać skierowane do ekspertyzy, niemniej w przypadku niepotwierdzenia się zarzutów użytkownika o wadliwość działania układu pomiarowego koszty przedmiotowej ekspertyzy obciążają użytkownika lokalu.
5. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza, zużycie wody w lokalu ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym, poprzedzającym niesprawność wodomierza.
6. Za okres niesprawności uważa się okres od dnia ostatniego odczytu wodomierza do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia niesprawności.
7. W lokalach nie posiadających zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nich osób przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych w załączniku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8, poz. 70). Za przeciętne normy zużycia przyjmuje się dla lokali wyposażonych: w wodociąg, WC, łazienkę, dostawa ciepłej wody do mieszkania miesięcznie 3m^3 /osobę oraz dostawa zimnej wody do lokalu oraz odprowadzenie ścieków miesięcznie $5,4\text{m}^3$ /osobę.
8. W przypadku stwierdzenia w lokalu:
 - niesprawności wodomierza zawinionej przez użytkownika lokalu;
 - utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 12 ust 1, zawinionej przez użytkownika lokalu, przez co najmniej jeden z użytkowanych w lokalu wodomierzy;
 - uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię lub przez firmę wymieniającą wodomierze na zlecenie Spółdzielni na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, oraz w przypadku wodomierzy z radiowym modulem do odczytu uszkodzenia plomby na połączeniu wodomierza z modulem;
 - działania użytkownika powodującego fałszowanie wskazań wodomierza;

- nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza lub ingerencji we wskazania wodomierza, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków;
- samodzielnej ingerencji i przebudowy instalacji ZW, CW i CO w lokalu oraz użytkowanych częściach wspólnych:

rozliczenia dokonuje się według przeciętnych norm zużycia wody, o których mowa w ust 6

9. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytów wodomierzy, w tym w przypadkach określonych, lokal ten obciąża się według przeciętnych norm zużycia wody, o których mowa w ust 6.
10. Użytkownik lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może samodzielnie ingerować i przerabiać instalacji ZW, CW i CO w lokalu.

§ 13

1. **Koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody** do danego budynku oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
 - 1) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków);
 - 2) kosztu dodatkowego, (o ile taki wystąpi) z tytułu opłat ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody za wodomierze zbiorcze. Koszt ten określa się jako opłatę stałą będącą ilorzem opłat stałych poniesionych przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym w budynku i ilości lokali, do których dostarczana jest woda;
 - 3) kosztu uzupełniającego tzw. wody technicznej, będącego różnicą między wskazaniem wodomierza głównego (o którym mowa w §11 ust 6), a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, rozliczanego na każdy lokal.
2. Pisemne rozliczenie kosztów wody jest dokumentem wystawionym przez rozliczającego koszty indywidualne oraz działającego w imieniu i upoważnionego przez Zarząd. Koszt prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ścieki pokrywa użytkownik lokalu przy każdorazowym rozliczeniu.
3. Pisemne rozliczenie kosztów dostawy wody nastąpi w terminie zawitym do upływu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego. W przypadku zmiany użytkownika lokalu ewentualne różnice pomiędzy naliczonymi opłatami zaliczkowymi dla dotychczasowego użytkownika a rzeczywistymi kosztami dostawy wody wynikającymi z rozliczenia zobowiązany jest ponieść aktualny (na koniec okresu rozliczeniowego) użytkownik lokalu.
4. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni naliczone opłaty zaliczkowe dla użytkownika lokalu zostaną rozliczone zgodnie z zasadami rozliczeń określonych w niniejszym regulaminie. Spółdzielnia dokona odczytu wodomierzy wody zimnej i ciepłej. Wskazania wodomierzy zostaną wpisane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu celem umożliwienia późniejszego rozliczenia kosztów dostawy wody. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w ust 3.

5. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić użytkownikowi lokalu nadpłatę w terminie 14 dni od złożenia pisemnego wniosku ze wskazaniem numeru rachunku bankowego. W przypadku braku takiej dyspozycji po upływie 14 dni występująca na koncie lokalu nadpłata zostaje automatycznie zaliczona na poczet przyszłych opłat z tytułu użytkowania lokali. Ustala się minimalną kwotę podlegającą zwrotowi na podstawie dyspozycji, o której mowa w zdaniach poprzedzających, w wysokości 150,00 zł.
6. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłata o której mowa w ust 6, nie podlega zwrotowi i zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu za najdalszy wymagalny okres.
7. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.
8. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, będącego w trudnej sytuacji finansowej, kwota o której mowa w ust 8 może zostać rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni po wykazaniu, przez osobę zainteresowaną pozostawania w trudnej sytuacji.
9. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia użytkownik lokalu może zgłosić w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat wynikających z rozliczenia. Nie uchybia to uprawnieniom użytkowników lokali do kwestionowania rozliczenia bezpośrednio na drodze sądowej.
10. Spółdzielnia zobowiązana jest rozpatrzyć złożoną reklamację w terminie do 30 dni od daty wpływu, wraz z podaniem sposobu rozliczenia korekty w przypadku uwzględnienia reklamacji.
11. Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych podlegają rozliczeniu w kolejnym rozliczeniu kosztów dostawy wody oraz odprowadzania ścieków.
12. Nieudostępnienie lokalu w celu dokonania odczytów wodomierzy w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę, wyłącza możliwość złożenia reklamacji, o której mowa w ust 10. Nie uchybia to jednak uprawnieniom użytkowników lokali do kwestionowania rozliczenia bezpośrednio na drodze sądowej.
13. W przypadku spuszczenia wody z jednego pionu instalacji na wniosek użytkownika lokalu lub z powodu awarii spowodowanej przez użytkownika lokalu ustala się opłatę w wysokości:
 - 50,00 zł za jeden pion w budynkach do 6 kondygnacji (Okęcka 3, Ksawerów 22, 24, Al. Niepodległości 43 i 47);
 - 100,00 zł za jeden pion w budynkach od 7 kondygnacji (Okęcka 6, 7, 8, 10, 12, Ksawerów 28, Al. Niepodległości 32/34, 67, 71a i Modzelewskiego 94.
14. Spuszczenie wody z pionu instalacji wykonywane jest wyłącznie po uzyskaniu zgody i uiszczeniu opłaty wskazanej w ust 13 w terminie ustalonym z konserwacją Spółdzielni.

15. Wpłaty z tytułu spuszczenia wody z instalacji pomniejszają koszty wody technicznej w danym budynku wskazane w ust 1 pkt 3 w danym okresie rozliczeniowym.

F. Koszty związane z dostawą energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania (CO) i podgrzewu wody (CW)

§ 14

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania (CO) i podgrzewu wody (CW) ewidencjonowane są według faktur dostawcy odrębnie dla każdego budynku w danym okresie rozliczeniowym i obejmują one:

a) koszty stałe ustalone zgodnie z umową zawartą z dostawcą:

- koszt zamówionej mocy cieplnej;
- koszt usługi przesyłowej stałej;
- koszt nośnika ciepła i jego odczytu.

b) koszty zmienne:

- koszt zużycia energii cieplnej, na podstawie faktury dostawcy energii cieplnej;
- koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalonej w oparciu o wskazania licznika ciepła.

2. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- dla lokali mieszkalnych: powierzchnię użytkową lokalu oraz innych pomieszczeń przynależnych do lokalu (zgodnie z uchwałą w przedmiocie ustalenia odrębnej własności dla budynku) z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania;
- dla lokali użytkowych: całkowitą powierzchnię użytkową lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania.

3. Ilość ciepła dostarczonego do budynku określa się na podstawie wskazań ciepłomierza głównego oraz podliczników, umożliwiających określenie ilości ciepła wykorzystanego do ogrzewania budynku oraz do podgrzewu wody.

4. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w poszczególnych budynkach między dostawcą, a Spółdzielnią dokonuje się według wskazań ciepłomierza głównego oraz podliczników na CO i CW.

5. W przypadku zmiany cen związanych z dostawą energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania (CO) i podgrzewu wody (CW) w trakcie okresu rozliczeniowego powodujący istotne zmiany wysokości kosztów Zarząd może dokonać zmiany zaliczek dla użytkowników lokali.

6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów dostawy energii cieplnej poprzez wnoszenie miesięcznych zaliczek na:

- centralne ogrzewanie - zaliczka	m ²
- ciepłą wodę - opłatę stałą	m ²
- ciepłą wodę (podgrzanie) - zaliczka	m ³

7. Wysokość zaliczek ustala Zarząd na wniosek Głównego Księgowego.
8. O zmianie wysokości wnoszonych zaliczek Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkowników lokali oraz Radę Nadzorczą, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.
9. Pisemne rozliczenie kosztów energii ciepłej jest dokumentem wystawionym przez rozliczającego koszty indywidualne oraz działającego w imieniu i upoważnionego przez Zarząd.
10. Pisemne rozliczenie kosztów dostawy energii ciepłej nastąpi w terminie zawitym do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego. W przypadku zmiany użytkownika lokalu ewentualną różnicę, pomiędzy naliczonymi opłatami zaliczkowymi dla dotychczasowego, użytkownika a rzeczywistymi kosztami dostawy energii ciepłej wynikającymi z rozliczenia zobowiązany jest ponieść aktualny (na koniec okresu rozliczeniowego) użytkownik lokalu.
11. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni naliczone opłaty zaliczkowe dla użytkownika lokalu zostaną rozliczone zgodnie z zasadami rozliczeń określonych w niniejszym regulaminie.
12. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy energii ciepłej dla danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić użytkownikowi lokalu nadpłatę w terminie 14 dni od złożenia pisemnego wniosku ze wskazaniem numeru rachunku bankowego. W przypadku braku takiej dyspozycji po upływie 14 dni Spółdzielnia zaksięguje występującą na koncie lokalu nadpłatę na poczet przyszłych opłat z tytułu użytkowania lokali. Ustala się minimalną kwotę podlegającą zwrotowi na podstawie dyspozycji, o której mowa w zdaniach poprzedzających, w wysokości 150,00 zł.
13. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłata, o której mowa w ust 13 nie podlega zwrotowi i zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu.
14. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy energii ciepłej dla danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.
15. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, będącego w trudnej sytuacji finansowej, kwota o której mowa w ust 14 może być rozłożona na raty. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni po wykazaniu przez osobę zainteresowaną za pomocą dokumentów pozostawania w trudnej sytuacji.
16. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia użytkownik lokalu może zgłosić w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat wynikających z rozliczenia. Nie uchybia to jednak uprawnieniom użytkowników lokali do kwestionowania rozliczenia bezpośrednio na drodze sądowej.

17. Spółdzielnia zobowiązana jest rozpatrzyć złożoną reklamację w terminie do 30 dni od daty wpływu, wraz z podaniem sposobu rozliczenia korekty w przypadku uwzględnienia reklamacji.
18. Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych podlegają rozliczeniu w kolejnym rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej.

§ 15

1. **Opłatę za dostawę energii cieplnej dla podgrzewu wody (CW)** ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy półroczne.
2. Zaliczkę na poczet kosztów z tytułu podgrzewu wody wskazaną w § 14 ust 1 pkt. b) ustala się w oparciu o analizę wielkości zużycia wody ciepłej i wysokości kosztów podgrzewu wody w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych
3. Opłatę stałą na poczet kosztów związanych z podgrzewem wody ustala się w oparciu o analizę kosztów związanych z opłatą stałą wskazaną w § 14 ust 1 pkt. a) ustalaną na m² powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszty dostawy energii cieplnej dla podgrzewu wody ustalone według zasad określonych w § 14 ust 1 rozliczane są między użytkowników lokali proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody wskazanego przez wodomierze lokalowe.
5. Koszty podgrzewu wody nie obejmują kosztów zużycia wody, a jedynie koszty ciepła potrzebnego do jej podgrzania. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody określa § 13.
6. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dla podgrzewu wody z użytkownikami lokali, łącznie stałych i zmiennych, dokonuje się razem z rozliczeniem wody zimnej w okresach półrocznych: na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
7. W przypadku lokali, w których brak jest możliwości określenia kosztów na podstawie odczytów z wodomierzy ciepłej wody w lokalu, rozliczenie kosztów następuje zgodnie z § 12 ust 6.

§ 16

1. **Opłatę za dostawę energii cieplnej dla centralnego ogrzewania (CO)** ustala się dla poszczególnych budynków i lokali użytkowych zaliczkowo na okresy roczne.
2. Zaliczkę na poczet kosztów z tytułu centralnego ogrzewania ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o analizę kosztów ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy oraz przewidywaną cenę ciepła.
3. Koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania rozliczne są na wszystkie lokale znajdujące się w danym budynku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
4. Rozliczenia kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali, łącznie stałych i zmiennych, dokonuje się w okresach rocznych na dzień 31 grudnia, po otrzymaniu ostatniej faktury za ostatni miesiąc rozliczeniowy.

G. Koszty związane z energią elektryczną

§ 17

1. Koszty dostawy energii elektrycznej zużywanej do celów wspólnych, ustala się na podstawie faktur otrzymywanych od dostawcy energii elektrycznej określa się jako iloczyn ceny jednostkowej kilowatogodziny i opłat dodatkowych a ilości zużycia, określonej zgodnie ze wskazaniami urządzenia (urządzeń) pomiarowego oraz innych przewidzianych umową parametrów, związanych z dostawą energii elektrycznej.
2. Koszty energii elektrycznej składają się z:
 - a) kosztów energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych, której zużycie rejestrowane jest poprzez urządzenia pomiarowe, mierzące zużycie energii elektrycznej w danym budynku;
 - b) kosztów energii elektrycznej wykorzystywanej na potrzeby całej Spółdzielni, tj. do oświetlania terenu, zasilania urządzeń wspólnych, której zużycie rejestrowane jest poprzez urządzenia pomiarowe, mierzące zużycie energii elektrycznej wykorzystywanej na te cele.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych obciążani są kosztami energii elektrycznej proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali.
4. Jeżeli w budynku mieszkalnym oprócz lokali mieszkalnych znajdują się również lokale użytkowe lub lokale o innym przeznaczeniu, to w rozliczeniu kosztów energii elektrycznej na poszczególne lokale uwzględnia się również te lokale.
5. Koszty energii elektrycznej określone w ust 2 a) są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Koszty energii elektrycznej określone w ust 2 b) rozlicza się na poszczególne nieruchomości wg wskazań podliczników, a w części nieopomiarowanej proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości, które z niej korzystają.
7. Opłata za energię elektryczną w indywidualnej piwnicy lub zabudowanych częściach wspólnych ustalana jest w oparciu o przyjęte średnie zużycie energii elektrycznej w wysokości 4 kWh miesięcznie i obowiązujących Spółdzielnię stawek opłat za energię elektryczną

H. Koszty wywozu odpadów komunalnych

§ 18

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych obejmują wydatki Spółdzielni związane z realizacją obowiązków nałożonych na Spółdzielnię przez ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r., poz. 1289, z późniejszymi zmianami) oraz organy samorządu terytorialnego.
2. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych pobiera się według stawek i zgodnie z zasadami ustalonych przez właściwe organy samorządu terytorialnego, uwzględniając przy tym pełną wysokość opłat wnoszonych do ww. organu.

3. Koszty wywozu odpadów komunalnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Pozostałe koszty związane z wywozem odpadów komunalnych, których nie obejmuje opłata wnoszona na rzecz właściwego organu samorządu terytorialnego obciążają koszty utrzymania czystości nieruchomości.

I. Koszty konserwacji bieżącej i przeglądów

§ 19

1. **Konserwacja bieżąca** prowadzona jest przez upoważnione przez Spółdzielnie podmioty zewnętrzne i obejmuje:
 - 1) nieruchomości;
 - 2) lokale mieszkalne;
 - 3) części wspólne budynków, z zastrzeżeniem § 20;
 - 4) lokale użytkowe;
 - 5) garaże i miejsca postojowe oraz parkingowe.
2. W koszty konserwacji wchodzi usługi, materiały, drobne prace z nią związane oraz prace związane z usuwaniem awarii. Zakres konserwacji określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z zewnętrznym podmiotem.
3. W koszty konserwacji nie wchodzi ogrodzenia, wygradzenia i wszelkie obiekty małej architektury.
4. Jeżeli awaria w lokalu lub w częściach wspólnych nieruchomości spowodowana jest złym stanem technicznym instalacji znajdujących się w lokalu lub też spowodowana jest przez użytkownika lokalu, a umowa na konserwację nie przewiduje w swoim zakresie naprawy, wówczas użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszt naprawy na podstawie wystawionej przez podmiot zewnętrzny lub Spółdzielnię faktury.
5. W przypadku stwierdzenia awarii w lokalu, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal służbom technicznym w trybie natychmiastowym w celu usunięcia awarii, stwierdzenia przyczyny i spisania protokołu szkody.
6. Jeżeli użytkownik lokalu odmówi dostępu do lokalu, a stwierdzone zostanie, że awaria miała miejsce w danym lokalu wszelkie koszty spowodowane uszkodzeniami pokrywa użytkownik lokalu na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury. Na tę okoliczność sporządzany jest przez służby techniczne protokół szkody.
7. Koszty konserwacji bieżącej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości oraz lokalu użytkowego, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
8. Nieprzewidziane w stawce opłat koszty konserwacji związane z awarią lub spowodowane innymi dodatkowymi pracami, które spowodują niedobór, obciążają nieruchomość w roku następnym..

§ 20

1. **Utrzymanie i konserwacja domofonów oraz monitoringu** prowadzona jest przez podmioty zewnętrzne upoważnione przez Spółdzielnię.
2. W koszty utrzymania i konserwacji domofonów oraz monitoringu wchodzi usługi oraz materiały z nią związane. Zakres konserwacji określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z zewnętrznym podmiotem.
3. Koszty utrzymania i konserwacji domofonów oraz monitoringu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości według ilości lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (o ile w lokalu użytkowym jest zamontowany domofon).
4. Nieprzewidziane w stawce opłat koszty konserwacji związane z awarią lub spowodowane innymi dodatkowymi pracami, które spowodują niedobór, obciążają nieruchomość w roku następnym.

§ 21

1. **Przeglądy** zasobów Spółdzielni obejmują w szczególności:
 - budynki;
 - instalacje wodno-kanalizacyjne;
 - instalacje centralnego ogrzewania;
 - instalacje ciepłej wody;
 - instalacje elektryczne;
 - instalacje gazowe;
 - instalacje odgromowe;
 - przewody wentylacyjne.
2. Przeglądy budowlane, instalacji i urządzeń przeprowadzane są przez podmioty posiadające uprawnienia na podstawie odrębnych przepisów.
3. Jeżeli przegląd obejmuje instalacje znajdujące się w lokalu, Spółdzielnia informuje o terminie przeglądu poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku wysyłania bezpośrednich zawiadomień do użytkowników lokali na podane adresy do korespondencji.
4. Spółdzielnia może wyznaczyć jeden dodatkowy termin w celu przeprowadzenia przeglądu w lokalu, o czym informuje w sposób opisany powyżej.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal we wskazanym terminie, lub dwóch kolejnych w celu wykonania przeglądu. W sytuacji, gdy lokal w żadnym terminie nie został udostępniony w celu wykonania przeglądu użytkownik lokalu jest zobowiązany w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania przeprowadzić przegląd na własny koszt i dostarczyć oryginał protokołu z przeglądu do siedziby Spółdzielni. O ile użytkownik lokalu nie dopełni tego obowiązku koszty powstałe w wyniku ewentualnej awarii obciążają użytkownika lokalu.
6. Koszty przeglądów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku oraz lokali użytkowych według ilości lokali.

7. Nieprzewidziane w stawce opłat koszty konserwacji związane z awarią lub spowodowane innymi dodatkowymi pracami, które spowodują niedobór, obciążają nieruchomość w roku następnym.

J. Naprawa i konserwacja dźwigów

§ 22 - usunięty

K. Podatek od nieruchomości

§ 23

1. Podatek od nieruchomości opłacany jest przez Spółdzielnię na rzecz właściwej jednostki samorządu terytorialnego wg stawek podatku, uchwalonych przez t uprawniony organ, na podstawie składanych przez Spółdzielnię deklaracjach rocznych, odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem:
 - 1) podatku od gruntu i budowli wchodzących w skład nieruchomości;
 - 2) podatku od lokali mieszkalnych i garaży;
 - 3) podatku od lokali użytkowych.
3. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych i garaży podatkiem wymienionym w ust 2 pkt. 1) i 2) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust 2 poz. 1) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a poz. 3) rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
5. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
6. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwym organem podatkowym.
7. Nie obciąża się podatkiem od nieruchomości, a miejsc postojowych znajdujących się na działkach zabudowanych budynkami, dzierżawy gruntu na działalność usługowo – handlową oraz na nośniki reklamowe, najem elewacji lub innych części wspólnych budynku (m.in. korytarzyki, schowki, klimatyzatory, nośniki reklamowe).
8. Od działalności wskazanej w ust 7 pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.
9. Przychód, pomniejszony o udział procentowy kosztów ogólnych, nie jest obciążany podatkiem od nieruchomości i stanowi przychód z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest przedmiotem współwłasności.
10. Parkingi (miejsca parkingowe) na działkach niezabudowanych, których użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia są obciążane kosztami podatku od nieruchomości zgodnie z ust 1.

L. Wieczyste użytkowanie

§ 24

1. Opłatę roczną za wieczyste użytkowanie gruntu Spółdzielnia wnosi na rzecz Urzędu m. st. Warszawy wg decyzji dla poszczególnych nieruchomości gruntowych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli charakter użytkowania powoduje zmniejszenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dla Spółdzielni, a uprawniony podmiot udzieli bonifikaty, to odpowiednio obniża się opłatę za lokal dla danego użytkownika lokalu.
4. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z właścicielem gruntu.
5. Ponośzone przez Spółdzielnie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
6. Nie obciąża się kosztem wieczystego użytkowania miejsc postojowych znajdujących się na działkach zabudowanych budynkami, dzierżawy gruntu na działalność usługowo – handlową oraz na nośniki reklamowe, najem elewacji lub innych części wspólnych budynku (m.in. korytarzyki, schowki, klimatyzatory, nośniki reklamowe).
7. Od działalności wskazanej w ust 6 pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.
8. Przychód, pomniejszony o udział procentowy kosztów ogólnych, nie jest obciążany opłatą z tytułu wieczystego użytkowania i stanowi przychód z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest przedmiotem współwłasności.
9. Parkingi (miejsca parkingowe) na działkach niezabudowanych, których użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia są obciążane kosztami wieczystego użytkowania zgodnie z ust 2.

L. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania – mienie Spółdzielni

§ 25

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania mienia Spółdzielni określonego w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się związane z nimi koszty Spółdzielni, określone rodzajowo w § 3 ust. 1 pkt a) do o).
3. Rada Nadzorcza, zgodnie z planem finansowo-gospodarczym na dany rok, dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 1 na:
 - 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.

4. Koszty wymienione w ust 3 pkt 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Sposób tworzenia odpisu na fundusz remontowy mienia Spółdzielni określa Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej.

V. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 26

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - 1) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 ust 1 pkt a) do o);
 - 2) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 ust 1 pkt a) do j) oraz l);
 - 3) najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w § 3 ust 1 pkt e) do h) oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów;
 - 4) najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych umowie zawartej ze Spółdzielnią.
 - 5) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do czasu opróżnienia lokalu wnosi odszkodowanie (wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy) w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu na wolnym rynku;
 - 6) przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w § 3 ust 1 lit. a) do o) obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.
2. Opłaty ustalone według zasad określonych w ust 1 nie obejmują podatku VAT. W przypadku, gdy odrębne przepisy przewidują pobieranie podatku VAT podwyższa on opłatę ustaloną według zasad określonych w ust 1.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje:
 - 1) w przypadku praw do lokalu ustanawianych przez Spółdzielnię z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą;
 - 2) w przypadku praw nabytych na innej podstawie z dniem nabycia tego prawa.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje w przypadkach w którym z mocy prawa prawo dysponowania lokalem przechodzi na Spółdzielnię z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

5. Za opłaty, o których mowa w ust 1 solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
8. O zmianie wysokości opłat, z wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
9. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową do czasu rozstrzygnięcia sporu przez sąd wnoszą oni opłaty:
 - 1) w części niezależnej od Spółdzielni w wysokości wynikającej z doręczonego im zawiadomienia;
 - 2) w pozostałej części w dotychczasowej wysokości.Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. Osoby zobowiązane do wnoszenia opłat, nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
10. Opłaty za używanie lokali wnoszone są na rachunek bankowy Spółdzielni, a za dzień zapłaty przyjmuje się dzień zaksięgowania środków na rachunku bankowym Spółdzielni.

VI. Ustalanie innych opłat

§ 27

1. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku lub części wspólnych danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.



2. Użytkownik pomieszczenia ogólnego użytku lub części wspólnych danej nieruchomości jest zobowiązany zawrzeć umowę. Umowa może być zawarta jedynie z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu.
3. Użytkownik pomieszczenia ogólnego użytku lub części wspólnych danej nieruchomości odpowiedzialny jest za stan techniczny oraz ponosi pełną odpowiedzialność za szkody które powstaną w obrębie zajmowanego pomieszczenia.
4. Stawkę najmu określa Zarząd po konsultacji z Komitetem Domowym danego budynku.
5. Przychód z wynajmu części wspólnych znajdujących się w budynku stanowi przychód danej nieruchomości i rozdysponowany jest zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

VII. Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 28

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U z 1999 r. nr 74, poz. 836);
2. Użytkowników zajmujących lokale mieszkalne na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu oraz najemców lokali obciążają koszty naprawy wewnątrz lokali oraz części wspólnych przeznaczonych do wyłącznego korzystania użytkownika nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez służby techniczne z którymi Spółdzielnia ma podpisaną umowę tylko za dodatkowa odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 29

Traci moc:

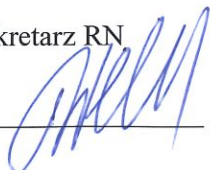
1. Regulamin dot. rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i ustalania opłat za użytkowanie lokali przyjęty Uchwałą nr 43/2017 Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2017 r. z poprawką przyjętą Uchwałą nr 49/2017 Rady Nadzorczej dnia 18.12.2017 r.
2. Regulamin dot. rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i ustalania opłat za użytkowanie lokali przyjęty Uchwałą nr 22/2013 Rady Nadzorczej z dnia 13.05.2013 r.
3. Regulamin rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie przyjęty Uchwałą nr 1/2014 Rady Nadzorczej z dnia 17.02.2014 r.
4. Regulamin wynajmu pomieszczeń wspólnych budynku (nieruchomości) S. M. „Ksawerów” przyjęty Uchwałą nr 94/2/2011 z dnia 24.01.2011 r.

Załącznik nr 1 do Regulaminu GZM

l.p	Nieruchomości z budynkami mieszkalnymi	Ilość lokali	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m2	Nr działki	Powierzchnia działki w m2
1	Okęcka 3	45	1916,00	16/3	2395
2	Okęcka 6	65	2696,22	7/3	962
3	Okęcka 7	66	2691,66	87	1636
4	Okęcka 8	66	2702,28	7/2	962
5	Okęcka 10	65	2658,97	6/2	688
6	Okęcka 12	66	2697,09	6/1	962
7	Ksawerów 22	45	1915,80	16/4	2395
8	Ksawerów 24	45	1914,70	14	2007
9	Ksawerów 28	65	2675,42	86	2111
10	Al. Niepodległości 32/34	60	2428,62	13	1361
11	Al. Niepodległości 43	24	892,53	16/5	1110
12	Al. Niepodległości 47	20	637,20	7/4	601 - część działki
13	Al. Niepodległości 67	264	10621,60	91/1	12890
14	Al. Niepodległości 71a	88	3476,25		
15	Modzelewskiego 94	88	3488,60		

	Inne nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia działki w m2
1	Działka między budynkami Okęcka 8 i Okęcka 10	7/1	274
2	Ksawerów (parking)	16/6	608
3	Ksawerów 22A (działka)	16/7	58
4	Ksawerów 26 (pawilon)	12/4	584
5	Ksawerów 26A (garaże)	92	220
6	Ksawerów 26B (garaże)	91	320
7	Plac między garażami Ksawerów 26A i 26B	12/3	491
8	Woronicza 30A (pawilon+parking)	91/2	881
9	Woronicza (stacja TRAF0)	92	41
10	Woronicz 30 (część pawilonu)	93/1	407
11	Modzelewskiego 98	80	355
12	Modzelewskiego 102 (garaże)	134	114
13	Modzelewskiego 102 (plan przed garażami)	73/1	297
14	Modzelewskiego 102 (pomieszczenie administracyjne)	73/2	21

Sekretarz RN



Przewodnicząca RN



Uchwała nr 2/2024

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie

z dnia 19.02.2024 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali (GZM) w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” oraz w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie, działając na podstawie § 29 pkt 15), 19) i 20) Statutu w zw. z art. 46 § 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (D. U. z 2021 r. poz. 648) w związku ze zmianą od 1 stycznia 2024 r. zakresu umowy na konserwację dźwigów produkcji Schindler postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmiany

- a) w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali (GZM) w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie w zakresie usunięcia pozycji opłat związanych z konserwacją dźwigów;
- b) w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w zakresie uzupełnienia o przepisy, które zostały usunięte z Regulaminu o którym mowa w pkt a) dotyczące połączenia stawki na fundusz remontowy dźwigów ze stawką na konserwację dźwigów;

§ 2

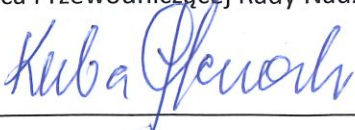
Tekst jednolity Regulaminów wskazanych w pkt a) i b) stanowią załączniki do niniejszej Uchwały.

§ 3

Zmiany wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Za uchwałą głosowało:	7 członków
Przeciw uchwale głosowało:	0 członków
Wstrzymało się:	0 członków

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej



Kuba Plewowski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Alicja Drożdż