

**Uchwała Nr WZ/09/2018**  
**Walnego Zgromadzenia Członków WSM „Rakowiec”**  
**z dnia 13 grudnia 2018 r.**

**w sprawie:** zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w WSM „Rakowiec”.

**§ 1**

Na podstawie § 50 ust. 1 pkt 20 Statutu, Walne Zgromadzenie Członków WSM „Rakowiec” zmienia obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w WSM „Rakowiec” w następujący sposób:

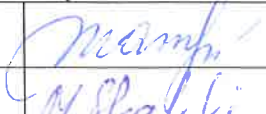





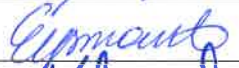



1. w § 9 ust. 3 w pkt 7/ i 8/ dopisuje się wyrażenie „przypadający na lokal oraz części wspólne”,
2. w § 9 ust. 3 pkt 13 dopisuje się wyrażenie „inne niż w deklaracjach złożonych do Urzędu Dzielnicy”,
3. w § 10 w pkt 2a otrzymuje nowe brzmienie „ wywozu odpadów komunalnych zgodnie z deklaracją złożoną do Urzędu Dzielnicy na podstawie Uchwały Rady m.st. Warszawy”,
4. w § 18 ust. 1 wykreśla się wyrażenie „i wywozu nieczystości”,
4. w § 22 ust. 2 wykreśla się wyrażenie „SPEC”, w miejsce którego wpisuje się słowo „dostawcy”,
5. w § 24 ust. 5 wykreśla się wyrażenie „SPEC”, w miejsce którego wpisuje się słowo „dostawcy”.

**§ 2**

Wprowadza się tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w WSM „Rakowiec” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarze Części WZ		Przewodniczący Części WZ	
Części I		Części I	
Części II		Części II	
Części III		Części III	
Części IV		Części IV	
Części V		Części V	

RADCA PRAWNY  
Sławomir  
Zbigniew Milewski

**Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
i ustalania wysokości opłat lokali  
w WSM „RAKOWIEC”**

Niniejszy Regulamin opracowany jest na następujących podstawach prawnych:

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( t.j. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz.1116 ze zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1626 ze zm.),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.),
- ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr. 123, poz. 858 ze zm.)
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)
- ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.)
- Kodeks Cywilny,
- Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rakowiec”

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§1**

1. Regulamin ustala zasady określania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, oraz inne osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu np. piwnice i schowki.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi dotyczy zasobów lokali mieszkalnych i użytkowych.

**§ 2**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie, lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu i osoby nie będące członkami Spółdzielni a posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, a także najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu oraz osoby zamieszkujące lokale bez tytułu prawnego, obowiązani są, poprzez miesięczne opłaty, do pokrywania kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni,
  - c) nakładami na remonty,
  - d) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną (dotyczy tylko członków Spółdzielni),
  - e) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów związanych z zarządzaniem tymi nieruchomościami,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danej nieruchomości gruntowej w części niepokrytej pożytkami z tych nieruchomości.

### § 3

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych Spółdzielni.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni użytkujące lokale na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu, a także najemcy lokali oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali, nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów, o których mowa w ust. 1.

### § 4

1. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wszelkie koszty, których nie można przypisać do konkretnej nieruchomości obciążają przyległe nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Dotyczy to w szczególności chodników, terenów zieleni, placów zabaw, śmietników, miejsc postojowych.
3. Udział w nieruchomości wspólnej członka spółdzielni oraz właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów:
  - utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej,
  - utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

### § 5

1. Opłaty należne za używanie lokali, ustalane są przez Spółdzielnię z uwzględnieniem zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie stawek jednostkowych na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej oraz odpisu na fundusz remontowy.
2. Podstawą do ustalenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest roczny plan techniczno – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali.
4. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
5. Różnica między kosztami a przychodami w roku rozliczeniowym zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
6. Różnicę między kosztami niezależnymi od Spółdzielni a przychodami należnymi rozlicza się indywidualnie pomiędzy użytkownikami lokali wymienionych w § 2, stosownie do postanowień niniejszego regulaminu.

### § 6

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - 1/ jeden m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
  - 2/ osoba,
  - 3/ jednostki, których pomiar jest dokonywany w urządzeniach pomiarowych, zainstalowanych w lokalach, budynkach lub w zespołach lokali użytkowych.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego stanowi również powierzchnia przyłączona do danego lokalu w wyniku zabudowy korytarza. Do

powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się ponadto powierzchnię zajęta na meble wbudowane bądź obudowane.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów oraz innych pomieszczeń znajdujących się poza obrębem mieszkania.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, piwnice, komórki, klatki schodowe, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane i obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta pod urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
5. Powierzchnie pomieszczeń użytkowych służące kilku użytkownikom (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne itp.) dolicza się w proporcjonalnie do powierzchni lokali.
6. Do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
7. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wylicza się na podstawie komisyjnego pomiaru z natury wg obowiązujących norm budowlanych. Powierzchnię pomieszczeń wspólnych dla kilku lokali rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
8. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1 m nad poziomem podłogi. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokali ustala się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>.
9. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt i inne części nieruchomości gruntowej oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, strychy, dźwigi, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego, wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, administracyjne i inne części nieruchomości.

## § 7

1. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu, zobowiązana jest w formie pisemnej podać liczbę osób zamieszkałych w lokalu z podaniem ich imion, nazwisk oraz numerów PESEL, a także każdorazowo informować Spółdzielnię o zmianach w tym zakresie. Określenia liczby osób dokonuje się na podstawie pisemnego oświadczenia właściciela lokalu. Dane zawarte w oświadczeniu będą przetwarzane tylko i wyłącznie przez Spółdzielnię w celach związanych z działalnością Spółdzielni, takich jak systemy informatyczne, kartoteki lokalu.
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustaleniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest osoba, stosuje się co następuje:
  - 1/ jeżeli użytkownik lokalu, nie zgłosił do Spółdzielni liczby osób zamieszkujących lokal, to opłaty liczone będą proporcjonalnie, według następującej relacji:

- za lokal o powierzchni do 32 m <sup>2</sup>	- jak za 3 osoby,
- za lokal o powierzchni powyżej 32 m <sup>2</sup> do 40 m <sup>2</sup>	- jak za 4 osoby,
- za lokal o powierzchni powyżej 40m <sup>2</sup>	- jak za 5 osób,

2/ w przypadku uzasadnionych wątpliwości, opartych na oświadczeniach mieszkańców i gospodarza domu, czy liczba osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu jest zgodna z liczbą podaną w trybie ust. 1, Spółdzielnia ma prawo naliczać opłaty zgodnie z relacjami podanymi w punkcie 1/, do czasu uwiarygodnienia liczby mieszkańców lokalu, przez osobę do tego zobowiązaną w ust. 1.

## § 8

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagalne zobowiązania członka wobec Spółdzielni, w tym z tytułu braku wniesienia opłat na pokrycie kosztów, o których mowa w § 2 ust. 1.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia, w przypadkach społecznie uzasadnionych, może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

## II KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### § 9

1. Koszty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na poszczególne nieruchomości. Rozliczania kosztów dokonuje Spółdzielnia.
2. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozliczane są oddzielnie i proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynkach mieszkalnych i użytkowych.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - 1/ eksploatację w tym eksploatację podstawową,
  - 2/ odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3/ odpis na fundusz remontowy garaży,
  - 4/ eksploatację dźwigów,
  - 5/ konserwację domofonów,
  - 6/ działalność społeczno-oświatową i kulturalną,
  - 7/ podatek od nieruchomości, przypadający na lokal oraz części wspólne
  - 8/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, przypadające na lokal oraz części wspólne
  - 9/ utrzymanie zieleni i czystości na terenach spółdzielni,
  - 10/ dostawy energii cieplnej na cele c.o. i cc.w.,
  - 11/ dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
  - 12/ dostawy gazu zbiorczego,
  - 13/ wywóz nieczystości inne niż w deklaracjach złożonych do Urzędu Dzielnicy,
  - 14/ spłatę kredytu i odsetek,
  - 15/ pozostałe koszty wynikające z innych tytułów.
4. Rozróżnia się koszty:
  - 1/ zależne od Spółdzielni, w szczególności generowane w wyniku działalności prowadzonej przez Spółdzielnię lub na jej zlecenie,
  - 2/ niezależne od Spółdzielni, w tym koszty transferowe obejmujące podatki i koszty mediów dostarczanych zbiorczo na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. Koszty administrowania nieruchomościami są wspólne dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni i dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.

### § 10

Lokale obciąża się kosztami w skład których wchodzi koszty:

1/ eksploatacji w tym eksploatacji podstawowej obejmującej:

a) utrzymanie czystości nieruchomości — budynków i terenów związanych z tymi budynkami, w tym:

- fundusz płac z narzutami gospodarzy domów,
- środki czystości i narzędzia,
- dezynfekcję i deratyzację,
- konserwację zieleni, usługi transportowe,
- inne koszty w tym odzież robocza, sprzątanie przez firmę zew.,

b) koszty ogólne spółdzielni i administracji, w tym:

- fundusz płac Zarządu i pracowników administracyjno-technicznych,
- materiały biurowe w tym papier ksero, znaczki pocztowe, skarbowe, mat. piśm.,
- pozostałe koszty biurowe w tym telefony, zakupy sprzętu, usługi komputerowe,
- naprawa i konserwacja sprzętu,
- inne koszty jak usługi bankowe, pocztowe, ksero, opłaty sądowe, amortyzację, kursy i szkolenia, koszty BHP, ogłoszenia prasowe, wynajem sali, ryczałt samochodowy, badanie bilansu i lustrację, pomiary, opinie, doradztwo, ochronę obiektu, likwidację środka trwałego, obsługę techniczną organów samorządowych, wydruk książeczek opłat oraz podatek VAT w koszty wynikające ze struktury,

c) konserwację własną, w tym:

- fundusz płac z narzutami konserwatorów,
- materiały do konserwacji,

- inne koszty w tym kursy , szkolenia, koszty BHP konserwatorów, ogłoszenia prasowe, pomiary, opinie, doradztwo, amortyzacja,
  - d) konserwację zewnętrzną, w tym:
    - instalacji gazowej,
    - usługi kominiarskie i elektryczne,
    - konserwację dachów,
    - konserwację hydroforni,
    - inne, jak działania konserwatorskie w tym usuwanie awarii, konserwacja anten, przeglądy obligatoryjne ochrona antykorozyjna, naprawa i konserwacja sprzętu, udrożnianie przykanalików, pogotowie elektryczne, plombowanie liczników,
  - e) koszty zużycia energii elektrycznej na podstawie odczytów liczników administracyjnych,
  - f) wodę technologiczną,
  - g) ubezpieczenie nieruchomości,
  - h) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, w których nastąpiło wyodrębnienie lokalu, przypadające udziałem we współwłasności na lokale stanowiące mienie spółdzielni,
  - i) pozostałe koszty wynikające z innych tytułów.
- 2/ wywozu nieczystości, w tym kosztów:
- a/ wywozu odpadów komunalnych zgodnie z deklaracją złożoną do Urzędu Dzielnicy na podstawie Uchwały Rady m. st. Warszawy,
  - b/ dzierżawy pojemników jeżeli wynika to z umowy,
  - c/ wywozu odpadów np. liści, trawy, oraz odpadów wielkogabarytowych,
  - d/ wywozu odpadów ogólnobudowlanych związanych z remontem lub wymianą mebli, z tym że wywóz odpadów ogólnobudowlanych powstałych w trakcie remontów mieszkań przez lokatorów odbywa się we własnym zakresie lub na koszt lokatora, gdy wywozem zajmuje się Spółdzielnia,
  - e/ podatku VAT.
- 3/ remontów zasobów mieszkaniowych obejmujące:
- a/ odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy lokali mieszkalnych i mienia Spółdzielni
  - b/ odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy garaży,
- 4/ eksploatacji dźwigów, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi i rozliczane proporcjonalnie do liczby osób w lokalu, z tym że lokale położone na pierwszym pięttrze obciąża się opłatą w 50%, powyżej pierwszego piętra w 100%, w tym:
- a/ energii elektrycznej,
  - b/ nadzoru UDT,
  - c/ bieżącej eksploatacji i konserwacji dźwigów,
  - d/ usuwania skutków dewastacji,
  - e/ bieżących napraw dźwigów,
  - f/ podatku VAT,
- 5/ działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej Spółdzielni, rozliczane na lokale mieszkalne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, w wysokości stawki za 1 m<sup>2</sup> uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
- 6/ centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, t.j.:
- a/ energii cieplnej łącznie z kosztami stałymi i zmiennymi
  - b/ podatku VAT,
- 7/ dostawy gazu dla celów domowych, w przypadku wyposażenia budynku tylko w licznik zbiorczy, łącznie z podatkiem VAT,
- 8/ dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków, tj.:
- a/ zakupu zimnej wody,
  - b/ odprowadzenia ścieków,
  - c/ podatku VAT,
- 9/ podatku od nieruchomości,

*M. Lew*

*[Signature]*

*Cyprant*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*  
2. Cielm  
75

10/ wieczystego użytkowania gruntu, ustalane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, łącznie regulacją prawną terenów należących do Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości,

11/ ochrony i monitoringu zleconego przez Spółdzielnię.

### § 11

Koszty konserwacji i napraw urządzeń technicznych części wspólnych nieruchomości obejmują:

1/ koszty konserwacji własnej, ewidencjonowane dla wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości.

2/ koszty konserwacji zewnętrznej, ewidencjonowane dla wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości, z tym że koszty konserwacji hydroforni i energii elektrycznej zużywanej przez hydrofornie dzielone są na nieruchomości obsługiwane przez te hydrofornie.

### § 12

Koszty energii elektrycznej obejmują energię elektryczną zużywaną przez hydrofornię, węzły cieplne i oświetlenie części wspólnej nieruchomości. Są one ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.

### § 13

Podatki i opłaty publiczno - prawne obejmują w szczególności podatek od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntu, koszty ubezpieczenia budynków. Podatki wyznaczane są dla każdej nieruchomości oddzielnie w zależności od powierzchni działki gruntu, powierzchni użytkowej budynku, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Koszty ubezpieczenia budynku są ewidencjonowane dla każdego budynku oddzielnie.

### § 14

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe, garaże niezależnie od formy własności i posiadanego członkostwa, a także najmu. Dotyczy to również funkcyjnych lokali mieszkalnych oraz zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkarnie.
3. Użytkowanie dodatkowych piwnic, pomieszczeń administracyjnych, schowków podlega dodatkowej opłacie.
4. Koszty wymienione w § 10 ust. 1 litery a, b, c rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

### § 15

Wysokość czynszu dla lokali użytkowych w najmie ustalana jest w indywidualnej umowie najmu, w drodze negocjacji z najemcą.

## III. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

### § 16

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w danej nieruchomości na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości. Dotyczy to nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni, będące gruntami spółdzielni niestanowiącymi odrębnych nieruchomości, z wyłączeniem terenów wyodrębnionych pod garaże spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia i elementy małej architektury służące mieszkańcom.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. From left to right: a signature, the initials 'Aps', the name 'Eysmaut', the number '6', and several other signatures and initials, including one that appears to be 'Aldo' and another 'Ct.' with a date '1/15'.

## **IV. ZASADY ROZLICZANIA I WNOŠENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA ZUŹYCIE ZIMNEJ I CIEPŁEJ WODY, CENTRALNEGO OGRZEWANIA, ENERGII ELEKTRYCZNEJ, GAZU I WYWOZU NIECZYSTOŚCI.**

### **A. ZASADY OGÓLNE**

#### **§ 17**

Użytkownicy lokali obowiązani są do wnoszenia miesięcznych opłat zaliczkowych z tytułu należności za media zgodnie z zasadami określonymi niniejszym Regulaminie w terminie do 15 – go każdego miesiąca, przelewem na rachunek Spółdzielni.

Miesięczne opłaty zwane dalej „opłatami zaliczkowymi”, ustala Spółdzielnia na podstawie prognozy zużycia danego medium, opartej na rozliczeniu rzeczywistego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, zgodnie z postanowieniami § 21 i § 22, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen.

Wymiar opłat zaliczkowych za określone medium może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego na podstawie decyzji Zarządu:

- a) w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że koszty zużycia znacznie odbiegają od wielkości prognozowanej,
- b) w przypadku zmian ceny lub taryfy dostawcy danego medium.

#### **§ 18**

1. Rozliczenie opłat za zużycie poszczególnych mediów odbywa się dla: zimnej i ciepłej wody dwa razy do roku tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, a dla centralnego ogrzewania, gazu, energii elektrycznej – raz do roku na dzień 31 grudnia.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie danego medium w okresie do czterech miesięcy po upływie terminów ustalonych w ust. 1.
3. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania.
4. Nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat za mieszkanie natomiast niedopłata zostaje zaksięgowana na konto czynszowe z obowiązkiem uiszczenia łącznie z najbliższą opłatą za mieszkanie. Na wniosek zainteresowanych może ona zostać rozłożona na raty.
5. Złożenie zastrzeżeń, co do prawidłowego działania liczników nie zwalnia z obowiązku płacenia bieżących należności.
6. W przypadku zbycia mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie opłat zaliczkowych za korzystanie z mediów obciąża konto nabywcy mieszkania zarówno w przypadku niedopłaty jak i nadpłaty.

### **B. POMIAR ZUŹYCIA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY**

#### **§ 19**

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego jest:
  - 1/ udostępnienie lokalu do montażu wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
  - 2/ zgłoszenie do Spółdzielni niesprawności wodomierza,
  - 3/ zachowanie w stanie nienaruszonym plomb założonych przez producenta urządzenia jak i Spółdzielnię,
  - 4/ zabezpieczenie urządzenia przed zniszczeniem i uszkodzeniem,
  - 5/ zapewnienie pracownikom Spółdzielni dostępu do wodomierzy w celu wykonania prac związanych z ich prawidłową eksploatacją,
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest:
  - 1/ instalacja urządzeń pomiarowych w lokalach mieszkalnych,
  - 2/ zapewnienie legalizacji urządzeń pomiarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 3/ wymiana lub naprawa uszkodzonego urządzenia pomiarowego – wodomierza, a w przypadku uszkodzenia mechanicznego zawinionego przez użytkownika, na jego koszt,
  - 4/ wymiana wodomierza po terminie ważności legalizacji.

7



## § 20

1. Ustala się następujące zasady odczytu wodomierzy:
  - a. Odczytów kontrolnych wodomierzy indywidualnych dokonuje się na dzień 30 czerwca, i 31 grudnia.
  - b. W budynkach, w których opomiarowano wszystkie lokale mieszkalne odczytu dokonuje się poprzez zainstalowane w budynkach koncentratory.
  - c. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów w opomiarowanym lokalu mieszkalnym, do rozliczenia zużycia wody w tym lokalu przyjmuje się największe zużycie w danym lokalu, z okresu dla którego są potwierdzone stany odczytów.
  - d. Odczytów dokonuje się z dokładnością do jednego miejsca po przecinku.
2. W przypadku ujawnienia samoistnego uszkodzenia wodomierza, rozliczenia dokonuje się według zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Na pisemny wniosek użytkownika uzasadniony wadliwymi wskazaniem wodomierza, Spółdzielnia dokona jego wymiany. Zdemontowany wodomierz może być poddany ekspertyzie. W przypadku potwierdzenia wadliwego działania wodomierza, koszt ekspertyzy ponosi Spółdzielnia, w przeciwnym wypadku, koszt ekspertyzy i wymiany ponosi użytkownik.
4. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowi podstawę do korekty bieżących naliczeń za dostawę wody i odprowadzenia ścieków wg średniego zużycia z ostatnich 12 miesięcy.
5. Ilość wody zimnej zużywanej przez lokale mieszkalne, w których wobec sprzeciwu użytkowników, nie zainstalowano wodomierzy, ustala się jako różnicę pomiędzy ilością zużytą w danym budynku, wykazaną w fakturach dostawców, a sumą wskazań indywidualnych liczników zainstalowanych w lokalach opomiarowanych. Różnicę tę dzieli się na poszczególne lokale nieopomiarowane, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię bezprawnego pobierania wody poza wodomierzem, zerwania plomby bądź ingerencji w działanie wodomierza, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem, trzykrotnego najwyższego w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zużycia wody w danym budynku w okresie rozliczeniowym.

## C. USTALANIE ORAZ ROZLICZANIE OPŁAT ZA ZIMNĄ I CIEPLĄ WODĘ ORAZ ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

### § 21

1. Opłata zaliczkowa za zimną wodę i odprowadzanie ścieków ustalana jest jako iloczyn ceny jednostkowej [zł/m<sup>3</sup>], określonej w taryfie dostawcy wody oraz najwyższego miesięcznego zużycia [m<sup>3</sup>] w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wzrostu cen.
2. Rozliczenie kosztów zimnej wody polega na rozdziale, pomiędzy wszystkich użytkowników lokali, różnicy pomiędzy sumą zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali, a rzeczywistymi kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię na podstawie faktur dostawcy, w danym okresie rozliczeniowym.
3. Opłatę zaliczkową dla lokali nieopomiarowanych nalicza się według ustalonego ryczału wynoszącego dla zimnej wody – 8,0 m<sup>3</sup>/osobę, a dla ciepłej wody – 4 m<sup>3</sup>/osobę.

### § 22

1. Koszt dostawy ciepła do podgrzania wody w konkretnej nieruchomości budynkowej jest ustalany na podstawie faktur dostawcy energii cieplnej, której zużytą ilość określa się na podstawie odczytów licznika ciepła zainstalowanego w węźle cieplnym.
2. Do kosztów podgrzania wody zalicza się koszty stałe oraz koszty zmienne wyszczególnione na fakturze dostawcy. Koszty podgrzewu wody są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki lub zbiorczo dla poszczególnych nieruchomości posiadających wspólny węzeł.
3. Opłata stała za podgrzew jest ujęta w cenie jednostkowej ciepłej wody, ustalonej indywidualnie dla każdego budynku.
4. Opłata zaliczkowa stała za składowe koszty stałe ciepłej wody zgodnie z fakturą dostawcy (opłaty stałe) przypisana jest i pobierana łącznie z opłatą stałą za centralne ogrzewanie.

5. Opłatę zaliczkową za podgrzanie wody w lokalu mieszkalnym ustala się jako iloczyn średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym (m<sup>3</sup>) oraz ceny podgrzewu 1 m<sup>3</sup> w poprzednim okresie rozliczeniowym na podstawie faktur dostawcy w danym budynku, z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen dostawcy energii cieplnej.
6. Opłatę zaliczkową za podgrzanie wody w lokalu zasiedlanym w ciągu okresu rozliczeniowego ustala się na podstawie przeciętnego jednostkowego kosztu podgrzewu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danym budynku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
7. Rozliczenie kosztów podgrzania wody jak i ustalanie opłaty zaliczkowej odbywa się odrębnie dla budynków zasilanych z poszczególnych węzłów grupowych i węzłów indywidualnych.
8. W budynkach, w których wszystkie lokale posiadają wodomierze, różnica kosztu zużytej wody zimnej i ciepłej pomiędzy określonym w fakturach dostawców a sumą wpłaconych na ten cel opłat zaliczkowych, podlega rozliczeniu na wszystkie lokale po odjęciu opłat stałych za podgrzanie wody, proporcjonalnie do wielkości zużycia w każdym lokalu w okresie rozliczeniowy.
9. W budynkach częściowo opomiarowanych, różnica w koszcie zużytej wody zimnej pomiędzy określonym w fakturach dostawcy a sumą wniesionych na ten cel opłat zaliczkowych podlega rozliczeniu pomiędzy użytkowników lokali:
  - 1/ dla lokali opomiarowanych – proporcjonalnie do różnicy w zużyciu wody zimnej przyjętej w opłacie zaliczkowej, a rzeczywistym zużyciem określonym na podstawie wskazań wodomierzy,
  - 2/ dla lokali nieopomiarowanych – dzieląc pozostałą ilość wody po rozliczeniu wg pktu 1. proporcjonalnie do ilości przyjętej w opłacie zaliczkowej.
10. W budynkach częściowo opomiarowanych, różnica w koszcie zużytej wody ciepłej, określonym w fakturach dostawcy a sumą wpłaconych na ten cel opłat zaliczkowych podlega rozliczeniu pomiędzy użytkowników lokali w roku rozliczeniowym:
  - 1/ dla lokali opomiarowanych – proporcjonalnie do różnicy w zużyciu wody ciepłej przyjętej w opłacie zaliczkowej, a rzeczywistym zużyciem określonym na podstawie wskazań wodomierzy,
  - 2/ dla lokali nieopomiarowanych – dzieląc koszt pozostały po rozliczeniu wg pktu 1. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
11. Opłaty stałe przypisywane są do każdego lokalu niezależnie od zużycia wody i podlegają rozliczeniu zgodnie z kosztem opłat stałych na fakturze dostawców za dany okres rozliczeniowy.
12. Cena podgrzewu 1 m<sup>3</sup> wody wyliczana jest na podstawie ilorazu kosztu zakupu ciepła wg faktur dostawcy (zł) do łącznego zużycia ciepłej wody wg odczytów z indywidualnych wodomierzy i ryczałtu w przypadku lokali nieopomiarowanych

### § 23

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki związane z opłatami uiszczanymi na rzecz dostawców zewnętrznych (MPWiK). Jednostką rozliczeniową jest m<sup>3</sup> wody wg. wskazań wodomierzy głównych w hydroforniach obsługujących kilka budynków lub bezpośrednio w budynkach. Spółdzielnia rozpisuje koszty określone dla hydroforni na budynki obsługiwane przez te hydrofornie wg. proporcji wynikających z powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.

## D. ROZLICZANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

### § 24

1. Kosztem dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Są one ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego węzła.
2. Na podstawie stanu ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach, dostawca wystawia Spółdzielni fakturę, płatną w terminach wynikających z zawartej umowy.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania w nieruchomości budynkowej odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych z danego węzła
4. Koszt opłat za dostarczone ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania wynikający z faktur dostawcy ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali jako iloraz sumy miesięcznych kosztów oraz łącznej powierzchni użytkowej lokali. Rozliczenie kosztów i

ustalenie opłaty następuje raz w roku odrębnie dla poszczególnych węzłów cieplnych, uwzględniając aktualne ceny, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych o ile występują w danej nieruchomości budynkowej.

5. Zaliczki za centralne ogrzewanie ujęte są z cenie jednostkowej, ustalonej na bazie rzeczywistych kosztów poprzedniego okresu rozliczeniowego na podstawie faktur dostawcy lub zmian cen dostawcy.
6. Użytkownik lokalu nie ma prawa dokonywać przeróbek instalacji centralnego ogrzewania, grzejników i innych urządzeń mających wpływ na pracę instalacji grzewczej.

## E. ROZLICZANIE GAZU

### § 25

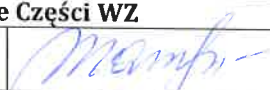



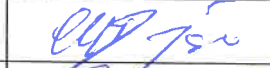





1. Użytkownicy lokali wyposażonych w indywidualne liczniki gazu rozliczają się bezpośrednio z dostawcą.
2. W budynkach ze wspólnym licznikiem opłatę zaliczkową przypadającą na dany lokal ustala się jako iloczyn prognozowanego zużycia gazu w oparciu o poprzedni okres rozliczeniowy i ceny za 1 m<sup>3</sup> gazu.
3. Rozliczeniu podlega różnica pomiędzy sumą wniesionych opłat zaliczkowych, a rzeczywistymi kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię w danym okresie rozliczeniowym.
4. Rzeczywisty koszt zużytego gazu w danym lokalu ustala się rozdzielając koszty poniesione przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 3 pomiędzy wszystkie lokale, proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

## F. ROZLICZANIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ

### § 26

1. Opłata zaliczkowa za energię wspólnego użytku stanowi iloczyn ceny jednostkowej [ zł/m<sup>2</sup>] obliczonej wg ust. 2 oraz powierzchni użytkowej danego mieszkania [m<sup>2</sup>].
2. Cena jednostkowa energii elektrycznej stanowi iloraz całkowitych kosztów energii elektrycznej poniesionych przez Spółdzielnię w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz powierzchni użytkowej danego budynku.
3. Rozliczeniu podlega różnica pomiędzy sumą wniesionych opłat zaliczkowych, a rzeczywistymi kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię w danym okresie rozliczeniowym.
4. Rzeczywisty koszt energii elektrycznej zużytej w danym lokalu ustala się rozdzielając koszty poniesione przez Spółdzielnię w danym okresie rozliczeniowym pomiędzy wszystkie lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr WZ/09/2018 z dnia 13 grudnia 2018 roku.

Sekretarze Części WZ		Przewodniczący Części WZ	
Części I		Części I	
Części II		Części II	
Części III		Części III	
Części IV		Części IV	
Części V		Części V	

  
 RADCA PRAWNY  
 Sp. p/b  
 Zbigniew Julewski  
