

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za używanie lokali
(w skrócie: „regulamin GZM”)
w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „SPOŁEM”

Podstawy prawne:

Regulamin został opracowany w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w tym:

1. ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. nr 30 poz. 210 z późn. zm.),
2. ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4 poz. 27 z późn. zm.),
3. ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141 poz. 1492),
4. ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2002 r. Nr 72 poz. 747 z późn. zm.)
5. ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. z 1998 r. Nr 54 poz. 348 z późn. zm.)
6. ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 1994 r. Nr 121 poz. 591 z późn. zm.).

§1

1. Definicje:

1) **zasoby mieszkaniowe:**

- a) znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenia techniczne, jak w szczególności:
 - dźwigi osobowe,
 - aparaty do wymiany ciepła,
 - kotłownie i hydrofornie wbudowane,
 - klatki schodowe,
 - strychy, piwnice, komórki,
 - balkony, loggie,
 - garaże,
 - pralnie, suszarnie, rowerownie.
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.:
 - budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej,
 - kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
- c) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak:
 - stacje transformatorowe,
 - rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej ciepłowniczej,

- sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
 - budowle inżynierskie (studnie itp.),
 - budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci.
- d) grunty, na których posadowione są budynki mieszkalne i grunty służące zasobom mieszkaniowym.
- 2) **okal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych; określenie stosowane odpowiednio do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe,
- 2) **nieruchomość** - budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 3) **pomieszczenia przynależne** - piwnice lub pomieszczenia gospodarcze, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający tym lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje,
- 4) **nieruchomość wspólna** - grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli, w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, techniczne, dach, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,
- 5) **udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** - odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
- 6) **użytkownicy lokali** - członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe), właściciele lokali będący lub niebędący członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali, użytkownicy lokali bez tytułu prawnego,
- 7) **osoby zamieszkałe w lokalu** - osoby faktycznie przebywające w lokalu, w tym osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy.
2. Niniejszy regulamin nie obejmuje pełnego zakresu rozliczeń z tytułu wynajmu:
- 1) lokali użytkowych,
 - 2) fragmentów ścian budynków, dachów budynków oraz terenów niezabudowanych, na reklamy, anteny i inne urządzenia przekaźnikowe,
 - 3) garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, miejsc postojowych na otwartej przestrzeni i boksów motocyklowych.

I. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami, dla których zasady rozliczania zostały szczegółowo określone w niżej wymienionych załącznikach do niniejszego Regulaminu:
 - 1) koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości - załącznik nr 1, w tym dotyczące:
 - a) lokali mieszkalnych,
 - b) części wspólnych nieruchomości
 - c) nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - 2) koszty ogólne Spółdzielni - załącznik nr 2,
 - 3) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych - załącznik nr 3,
 - 4) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków - załącznik nr 4
 - 5) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody - załącznik nr 5,
 - 6) koszty wywozu nieczystości stałych - załącznik nr 6,
 - 7) koszty utrzymania dźwigów - załącznik nr 7,
 - 8) podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste i dzierżawę gruntu - załącznik nr 8.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali przeprowadza się w okresach rocznych, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, która rozliczana jest w okresach półrocznych.

§ 3

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 4

1. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, uchwalane przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo - finansowego nastąpią istotne zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 5

1. W zależności od rodzaju kosztów jako jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się:
 - 1) 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) 1 osobę korzystającą z danego lokalu,
 - 3) lokal,

- 4) powszechnie stosowane jednostki miary urządzeń pomiarowych, urządzeń wskaźnikowych, lub podzielnikowych, zainstalowanych w lokalach i na instalacjach ogólnego użytku podlegających opomiarowaniu,
- 5) 1 metr kwadratowy powierzchni ogrzewanej centralnie.

§ 6

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, jest powierzchnia użytkowa lokalu określona w inwentaryzacji budynku i kartach ewidencyjnych.
2. Jeśli jednostką rozliczeniową składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest liczba osób korzystających z lokalu, to uwzględnia się osoby zgłoszone do zamieszkania wg oświadczenia członka Spółdzielni o ilości osób zamieszkałych w lokalu. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
3. Jeżeli jednostką rozliczeniową jest lokal, to za lokal uznaje się każdy lokal mieszkalny niezależnie od formy własności.
4. Powierzchnia ogrzewana centralnie to powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, lecz wchodzących w skład tych lokali i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. łazienka przedpokój, WC, itp.), w tym również powierzchnie wspólne czasowo przyłączone do lokalu (np. części korytarza). Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie wlicza się: balkonów, loggii, tarasów, korytarzy, piwnic przynależnych do lokali. Instalacje pionowe - grzejnikowe łazienkowe oraz grzejniki klatek schodowych, korytarzy, pralni, suszarni itp. pomieszczeń wspólnego użytku ujmowane są w kosztach stałych ogrzewania budynku.

II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 7

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w poszczególnych grupach kosztów wymienionych w § 2 niniejszego Regulaminu szczegółowo określają załączniki do Regulaminu od nr 1 do nr 8.

§ 8

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia mediów należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od chwili dostarczenia tych rozliczeń. Spółdzielnia zobowiązana jest do udzielenia odpowiedzi w terminie do 30 dni od chwili złożenia reklamacji. Reklamacje będące wynikiem ewidentnego błędu rachunkowego winny być załatwione w ciągu 21 dni od chwili złożenia reklamacji.
2. Właścicielom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia poszczególnych mediów

III Ustalanie opłat za użytkowanie lokali

§ 9

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 10

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, pokrywane są opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.
2. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni (biuro) są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane i stanowią pokrycie części kosztów ogólnych finansowane przez wszystkich użytkowników lokali w Spółdzielni,
3. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych korzyści wg. decyzji Zarządu Spółdzielni, jednakże odszkodowanie nie może być niższe niż koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal.

§ 11

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą,
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.
4. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
5. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 30 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.

§ 12

1. Za opłaty, o których mowa w §10, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielami lokali będącymi lub niebędącymi członkami Spółdzielni, najemcami lokali mieszkalnych, osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego - odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 13

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Od należności nie wniesionych w terminie Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.

§ 14

1. O zmianie (podwyższeniu lub zmniejszeniu) wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali, w sposób i terminach określonych przez Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych lub inne obowiązujące przepisy.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie, a na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem oraz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 15

Opłaty za używanie lokali przekazywane są na rachunek bankowy Spółdzielni z możliwością wyodrębnienia indywidualnego subkonta dla każdego lokalu.

III. Obowiązki Spółdzielni

§ 16

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana:
 - 1) zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - 2) utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń, z uwzględnieniem postanowień ust. 2,
 - 3) zapewnić użytkownikom lokali sprawną obsługę administracyjną.
 - 4) zapewnienia dostawy poszczególnych mediów komunalnych tj. wody, energii elektrycznej, czynnika grzewczego oraz interweniowania we właściwych organach i przedsiębiorstwach będących ich dostawcami w przypadkach zaistnienia przerw w dostawach ww. mediów,
 - 5) przeprowadzenia na prośbę mieszkańców dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji pomieszczeń wspólnego użytku jak suszarnie, korytarze piwniczne, klatki schodowe, altany śmietnikowe itp.
 - 6) remontu elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczącego: konstrukcji stropów i ścian nośnych zewnętrznych, konstrukcji i pokrycia dachu, ocieplenia ścian budynków i stropodachów, malowanie elewacji, obróbek blacharskich i elementów odwodnienia budynku, kanałów wentylacyjnych i spalinowych, pozostałych elementów budynku, jak np. podciągów, schodów, konstrukcji balkonów.

Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów okresowych budynków i poszczególnych ich elementów /instalacji/ oraz kontroli ich stanu technicznego stosownie wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących.

2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - 1) instalacji wody zimnej i ciepłej w zakresie obejmującym: pion zasilający łącznie z zaworem odcinającym instalację wewnętrzną w lokalu, wodomierzem i zaworem zwrotnym,
 - 2) instalacji kanalizacyjnej w zakresie obejmującym pion kanalizacyjny bez odcinków od pionu do poszczególnych urządzeń sanitarnych oraz udrażnianie pionów,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, a w razie awarii Spółdzielnia usuwa usterkę i dokonuje wymiany na grzejnik standardowy,
 - 4) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem – bez urządzeń odbiorczych,
 - 5) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do tablicy licznikowej wraz z zabezpieczeniem przedlicznikowym w tablicy piętrowej,
 - 6) naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatu domofonowego (unifonu) znajdującego się w mieszkaniu,

Jeżeli lokal lub budynek wymaga napraw lub remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia członka, a członek zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót.

IV. Niezaliczone do obowiązków Spółdzielni naprawy i wymiany wewnątrz lokali

§ 17

1. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.
2. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymianę okien oraz drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych i instalacji w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, naprawy instalacji elektrycznych wraz z tablicą bezpiecznikową w lokalu, oraz zabezpieczenia urządzeń elektrycznych przyłączonych do gniazd przed skutkami porażenia prądem i pożaru,.
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz rur i urządzeń wymagających okresowej konserwacji,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim, powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu, obciąża użytkownika lokalu.
4. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane za pośrednictwem Spółdzielni tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

V. Szczególne zasady ustalanie opłat za używanie garaży oraz lokali użytkowych, posiadanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa lub wyodrębnionej własności nie stanowiących zasobu mieszkaniowego

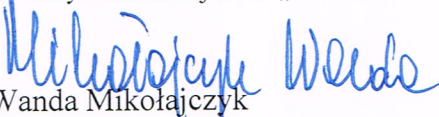
1. Użytkownicy garaży, strychów i dodatkowych piwnic wnoszą opłaty za 1 m² powierzchni użytkowej według stawek opłat określonych przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczo-finansowym.
2. Koszty eksploatacji w części dotyczącej opłat za media, rozliczane są z uwzględnieniem wyposażenia technicznego garażu, strychu, piwnic w zakresie dostawy energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania, zgodnie ze stawkami ustalonymi dla danej nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym.
3. Rozliczenie kosztów używania garażu, strychu, piwnic uwzględnia także proporcjonalny udział w opłatach z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości.

§18

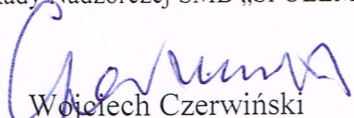
1. Do użytkowników lokali użytkowych posiadanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności, stosuje się przepisy niniejszego regulaminu odpowiednio.
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji lokali użytkowych i kosztów ogólnych mogą uwzględniać większy nakład na administrowanie tymi lokalami i zwiększone przez nie koszty eksploatacji i kosztów ogólnych jednakże nie więcej niż 3-krotną wysokość stawek dla lokali mieszkalnych dla danej nieruchomości.
3. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji lokali użytkowych kosztów ogólnych powiększane są o należne podatki, w tym dochodowy i VAT

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 01.04.2014 roku na podstawie Uchwały Nr 5 /2014 Rady Nadzorczej SMB „Społem” w Warszawie z dnia 04.04.2014r.

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wanda Mikołajczyk

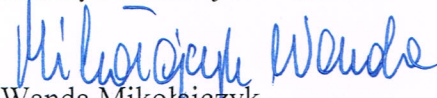
Z-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wojciech Czerwiński

Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni

1. Koszty ogólne rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe w Spółdzielni, niezależnie od podstawy prawnej ich użytkowania
3. W koszty ogólne Spółdzielni wchodzi:
 - eksploatacja podstawowa,
 - wywóz nieczystości,
 - ubezpieczenie budynku,
 - rozliczenie podatku VAT,
 - podatek od nieruchomości,
 - dzierżawa gruntu,
 - wieczyste użytkowanie gruntu.

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wanda Mikołajczyk

Z-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wojciech Czerwiński

Rozliczanie kosztów obsługi eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości

I Koszty eksploatacji podstawowej przeznaczone są na pokrycie planowanych kosztów ogólnych i obejmują wydatki Spółdzielni na:

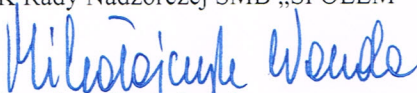
- koszty administrowania Spółdzielnią,
 - koszty konserwacji i napraw urządzeń biurowych,
 - koszty obsługi programów komputerowych i ogłoszeń,
 - koszty opłat sądowych i obsługi prawnej,
 - opłaty telefoniczne i pocztowe,
 - opinie rzeczoznawców i audyty,
 - prowizje bankowe,
 - materiały biurowe,
 - wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych bezpośrednio z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do kosztów wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 2 do 8 niniejszego Regulaminu,
1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji podstawowej są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
 2. W wypadku, gdy członek Spółdzielni wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na cele użytkowe, opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu i kosztów ogólnych mogą uwzględniać większy nakład na administrowanie tym lokalem i zwiększone przez niego koszty eksploatacji jednakże nie więcej niż 3-krotną wysokość stawek dla lokali mieszkalnych dla danej nieruchomości.
 3. W wypadku, gdy członek Spółdzielni wykorzystuje na potrzeby własne część korytarza, obciąża się go opłatą miesięczną w wysokości 50% stawki eksploatacyjnej i kosztów ogólnych dla danej nieruchomości pomnożonej przez zajmowaną powierzchnię.
 4. W wypadku, gdy członek Spółdzielni wykorzystuje na potrzeby własne schowek, obciąża się go opłatą miesięczną w wysokości stawki eksploatacyjnej i kosztów ogólnych dla danej nieruchomości pomnożonej przez zajmowaną powierzchnię, nie mniej niż 5 złotych miesięcznie.

II Koszty utrzymania nieruchomości obejmują:

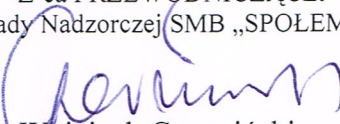
- energię elektryczną wspólną,
 - sprzątanie nieruchomości,
 - eksploatację windy ,
 - dzierżawę gruntu,
 - konserwację domofonu,
 - woda na cele ogólne,
1. Koszty utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
 2. Koszt sprzątania nieruchomości rozliczany jest na liczbę lokali mieszkalnych w budynku niezależnie od charakteru lokalu.
 3. Eksploatacja windy rozliczana jest na ilość osób zgłoszonych w lokalu , z pominięciem lokali znajdujących się na parterze.

4. Koszty: energii elektrycznej, wody na cele ogólne, ubezpieczenia budynku, podatku od nieruchomości, dzierżawy gruntu i wieczystego użytkowania terenu rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
5. Wywóz nieczystości stałych rozliczany jest proporcjonalnie do liczby osób przebywających w lokalu mieszkalnym.
6. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji, dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby przebywających osób.

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wanda Mikołajczyk

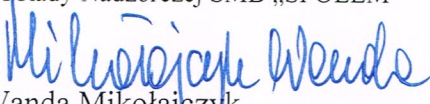
Z-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wojciech Czerwiński

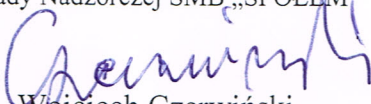
Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu (od chwili postawienia im lokali do dyspozycji) oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, obciążani są odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Wysokość odpisu ustalana jest według stawek w złotych za m² powierzchni użytkowej lokalu, określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, z uwzględnieniem rocznego planu remontów dla poszczególnych nieruchomości.
3. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
4. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się rozliczenie dla każdej nieruchomości obejmujące:
 - 1) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - 3) sposób rozliczenia różnicy między poz. 1), i poz. 2).

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wanda Mikołajczyk

Z-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wojciech Czerwiński

Załącznik nr 4 do Regulaminu GZM z dnia 04-04-2014r.

Rozliczanie kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – CO, podgrzewanie wody – CW oraz dostawę wody - ZW

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

W niniejszym regulaminie określa się zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła, o których mowa w §4 oraz kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 2.

Właściciele lokali na poczet zużycia wszystkich opisanych powyżej mediów wpłacają miesięczne zaliczki.

§ 3.

Na ostatni dzień grudnia każdego roku następuje rozliczenie zużycia mediów w stosunku do wpłaconych zaliczek. Odczyty odpowiednich urządzeń pomiarowych na koniec każdego bieżącego okresu rozliczeniowego mogą być dokonywane \pm 10 dni w stosunku do końca roku. W przypadku znacznej podwyżki cen dostawy ciepła i wody dopuszcza się odczyty i rozliczenie w terminach wynikających z terminów wprowadzanych zmian cen. Informacje dotyczące rozliczenia mediów są przygotowywane od 45 dni do 3 miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego i przekazywane właścicielom lokali wraz z informacją o stanie płatności. Różnice powstałe w wyniku rozliczenia zaliczek (nadpłata/niedopłata) właściciele lokali są zobowiązani wyrównać (odpowiednio dopłacać/potrącać) w terminie najbliższej wymagalności opłat eksploatacyjnych.

§ 4.

Kosztami dostawy ciepła do budynków są wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami ponoszonymi:

1. Na rzecz zewnętrznego dostawcy ciepła, jeżeli do nieruchomości jest dostarczana energia cieplna.
2. Na rzecz dostawcy gazu, jeżeli energia dostarczana do budynków zawarta jest w ciepłe uzyskiwanym ze spalania gazu w kotłowni obsługującej budynek.

Do kosztów dostawy ciepła nie są zaliczane koszty utrzymywania wewnętrznych instalacji w budynkach, węzłów cieplnych lub kotłowni gazowych w rozumieniu kosztów napraw, wymian, konserwacji oraz kosztów energii elektrycznej niezbędnej do pracy urządzeń węzłów cieplnych bądź kotłowni.

§ 5.

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości gdzie przez nieruchomość rozumie się budynek lub zespół budynków.

§ 6.

Zasady rozliczania ciepła dla poszczególnych lokali

1. Koszty stałe dla CO oraz CW niezależnie od stanu opomiarowania lokali rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, z wyłączeniem nieogrzewanej powierzchni magazynowej. Przez koszty stałe rozumie się ponoszone przez Spółdzielnię opłaty stałe jak opłata abonamentowa, opłata za moc zamówioną, opłata przesyłowa itp. Koszty stałe na budynku będą naliczane w okresie miesięcznym wg obowiązujących cen dostawcy ciepła w danym okresie na podstawie obciążeń wystawionych przez dostawcę.
2. Koszty zmienne dla CO rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, jeżeli w lokalach tych nie są zainstalowane liczniki ciepła.
Przez koszty zmienne rozumie się opłaty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z dostawą mierzalnego czynnika cieplnego, opłat zmiennych przesyłowych, itp.
3. Koszty zmienne dla CW rozliczane są z ilości zużytych m³ ciepłej wody w lokalu przemnożonej przez cenę podgrzania przy czym cena podgrzania 1m³ wody określona jest stosunkiem kosztów ciepła zużytego na cele podgrzania wody dla otrzymania CW do ilości zużytej ciepłej wody w okresie rozliczeniowym, liczonych dla danej nieruchomości.
4. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków (ZW) rozliczane są z ilości m³ zużytej wody określonej w oparciu o wskazania odpowiednich wodomierzy lub zgodnie z naliczeniem ryczałtowym.

§ 7.

1. Za powierzchnię lokalu przyjmuje się jego powierzchnię użytkową określoną w przydziałach lokali i w inwentaryzacji budynku do ustanowienia odrębnej własności lokali.
2. Za ogrzewaną powierzchnię lokalu uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki CO. Dane obliczeniowe powierzchni odnoszą się zarówno do mediów zewnętrznych jak i lokalnych (np. kotłownia gazowa). Powierzchnię pomieszczeń w których nie ma grzejników CO, wchodzących w skład lokali i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną (np. przedpokój, łazienka, wc, oranżeria, itp.). Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej: balkonów, loggii, tarasów oraz nieogrzewanej powierzchni magazynowej.

II. Zasady ustalania i rozliczania kosztów

§ 8.

Zasady ustalania kosztów dostawy ciepła .

1. W przypadku dostawy ciepła przez firmę zewnętrzną:
 - a) Jeżeli w nieruchomości znajduje się jeden węzeł cieplny, to koszty dostawy ciepła są kosztami dostawy ciepła do węzła,

- b) Jeżeli węzeł obsługuje więcej niż jeden budynek, to koszty dostawy ciepła do tego węzła są kosztami dostawy ciepła do tych budynków i są proporcjonalne dzielone do powierzchni mieszkalnej w m² budynku.
2. W przypadku dostawy ciepła w postaci energii spalanego gazu w miejscowej kotłowni:
 - a) Jeżeli miejscowa kotłownia obsługuje jedną nieruchomość, to koszty dostawy gazu są kosztami uzyskania energii cieplnej dla tej nieruchomości,

§ 9.

Zasady rozliczania ciepła dla poszczególnych lokali na cele ogrzewania CO.

1. Dla wszystkich lokali nieopomiarowanych w danej nieruchomości.
 - a) Dla lokali nie posiadających ciepłomierzy lub innych urządzeń służących do podziału kosztów ciepła, koszty zużycia ciepła zarówno wspólne jak i indywidualne dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Podstawą rozliczenia jest ustalenie jednostkowego kosztu za okres rozliczeniowy poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i zmiennych zużycia przez łączną powierzchnię lokali w danej nieruchomości.
 - b) Opłaty za ogrzewanie poszczególnych lokali oblicza się jako iloczyn kosztu jednostkowego oraz powierzchni użytkowej danego lokalu.

§ 10.

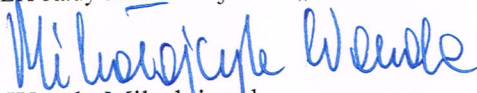
1. Koszt ciepła do podgrzania wody CW odpowiada 30% wartości opłat zmiennych zawartych w fakturze dostawcy.
2. Koszt ciepła dla centralnego ogrzewania CO odpowiada 70% wartości opłat zmiennych w fakturze dostawcy.
3. Koszty dostawy gazu z liczników zbiorczych ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 11.

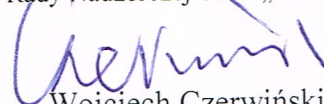
Zasady rozliczania wody zużytej w lokalach mieszkalnych i użytkowych, zwanej dalej zimną wodą ZW

1. Przez wodę zużytą w lokalach rozumie się sumę ilości wody dostarczonej do lokalu z instalacji ciepłej wody CW oraz z instalacji zimnej wody ZW i ilościowo wyrażona jest ona w m³.
2. Zimna woda ZW rozliczana jest z kosztów jej dostawy centralnie realizowanej przez dostawcę wody, przy czym w cenach jednostkowych uwzględniona jest łączna opłata za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
3. Na cenę wody ciepłej składa się cena wody zimnej, odprowadzenie ścieków oraz koszty jej podgrzewu. Jednostką rozliczeniową jest m³.

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wanda Mikołajczyk

Z-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wojciech Czerwiński

Załącznik nr 5 do Regulaminu GZM z dnia 04.04.2014r.**Zasady ogólne rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków**

§1.

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków stanowią sumę:
 - a) iloczynu dostarczonej wody (m^3) i ceny wody ($zł/m^3$) oraz
 - b) iloczynu odebranych ścieków (m^3) i ceny za odbiór ścieków ($zł/m^3$) zgodnie z umową z Dostawcą (ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości dostarczonej wody).
2. Koszty opisane w ust. 1 ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i podlegają okresowemu rozliczaniu z użytkownikami lokali.
3. Różnica wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w danej nieruchomości (w tym naliczenia ryczałtowe) obciąża wszystkich użytkowników nieruchomości w sposób opisany w §13 niniejszego regulaminu.

§2.

1. Ilość zużytej wody w lokalu stanowi ilość zimnej wody (zw) i ciepłej wody (cw) zużytych w tym lokalu.
2. Ilość odprowadzonych ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej wody w tym lokalu (zw+cw).
3. Ilość zużytej wody ustala się na podstawie:
 - a) wskazania wodomierzy w budynkach lub zespołach budynków,
 - b) wskazania wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych,
 - c) ustalenia wysokości ryczałtowego zużycia na jedną osobę zamieszkałą w lokalach nieopomiarowanych.

Rozliczanie podstawowe kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków w lokalach opomiarowanych

§3.

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal (mieszkalny lub użytkowy), w którym zainstalowano wodomierze indywidualne, będące własnością użytkownika lokalu, z zastrzeżeniem ust 2.
2. Wodomierze zainstalowane w pomieszczeniach ogólnodostępnych znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości (np. pralnie, suszarnie, wózkarnie) oraz w lokalach użytkowych będących w najmie stanowią własność Spółdzielni.
3. Koszty zużycia wody w pomieszczeniach ogólnodostępnych znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości obciążają koszty eksploatacyjne nieruchomości jako woda do celów ogólnych.

§4

1. Rozliczanie zużycia wody według wskazań wodomierzy indywidualnych następuje po ich zainstalowaniu i dokonaniu odbioru, na podstawie protokołu stwierdzającego ich prawidłowy montaż i plombowanie.

2. Podstawą rozliczenia są odczyty wodomierzy, sprawne technicznie, posiadające nienaruszone plombę założone pod nadzorem Spółdzielni.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody na podstawie odczytów wodomierzy zainstalowanych w lokalach następuje na ostatni dzień grudnia każdego roku lub w przypadku zmian cen dostawcy na koniec I półrocza, na podstawie odczytów dokonywanych użytkownika lokalu. Odczyty powinny być przekazywane niezwłocznie do Spółdzielni, pisemnie potwierdzone własnoręcznym podpisem lub drogą elektroniczną na adres e-mailowy Spółdzielni: smbspolem@op.pl.
4. Użytkownik lokalu dokonuje samodzielnie odczytu stanu wodomierzy indywidualnych w terminie wskazanym w ust. 3 i zobowiązany jest dostarczyć dane odczytu w terminie nie przekraczającym 3 dni roboczych do Spółdzielni.
Raz w roku odczytów dokonuje osoba wyznaczona przez Spółdzielnię.
5. W przypadku podania błędnego odczytu, użytkownik może zgłosić sprostowanie do Spółdzielni, po sprawdzeniu którego Spółdzielnia dokona odpowiedniej korekty.

§ 5.

1. Spółdzielni przysługuje prawo do okresowej (lub wrywkowej) kontroli podanych przez użytkowników odczytów i stanu technicznego zainstalowanych wodomierzy.
2. Użytkownik, który nie będzie obecny w lokalu podczas dokonywania odczytu kontrolnego, zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w innym uzgodnionym terminie, nieprzekraczającym 14 dni od otrzymania powiadomienia.
3. Użytkownikowi, który nie udostępni lokalu celem dokonania odczytu kontrolnego z innych przyczyn niż opisany w ust.2, nie przysługuje prawo do terminu dodatkowego. W takim przypadku Spółdzielni przysługuje prawo do rozliczenia lokalu jak nieopomiarowanego, zgodnie z zapisami §8.
4. W przypadku, gdy z dokonanego przez Spółdzielnię odczytu kontrolnego stwierdzona zostanie różnica w odczytach powyżej +/- 10% wartości wykazanej przez użytkownika, Spółdzielnia weryfikuje rozliczenie na ostatni dzień poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§6.

Lokale opomiarowane obciążane są kosztami obliczonymi jako suma iloczynu: zużycia wody (zimnej i do podgrzania) wykazanego przez wszystkie zainstalowane w danym lokalu wodomierze, aktualnej ceny wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów podgrzania wody.

Rozliczane podstawowe kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków w lokalach nieopomiarowanych

§7.

1. Zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych liczone jest na podstawie ilości osób zamieszkałych w lokalu i obowiązującego w Spółdzielni wyliczonego ryczałtu na osobę.
2. Koszty zużycia wody w nieruchomości (naliczone przez dostawcę na podstawie odczytu z wodomierza głównego) pomniejszone o kwoty wynikające ze wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych, obciążają lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu, jako naliczenia ryczałtowe.
3. Ustala się graniczne wartości wysokości ryczałtu miesięcznego przypadające na jedną osobę dla:
 - a) wody (woda zimna i do podgrzania) - nie mniej niż 6 m³ na osobę miesięcznie, nie

- więcej niż 14 m³ na osobę miesięcznie,
- b) kosztów podgrzania wody — nie mniej niż 3 m³ na osobę miesięcznie, nie więcej niż 7 m³ na osobę miesięcznie.
4. W celu rozliczenia zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych, w których nie są zameldowane żadne osoby, przyjmuje się do rozliczenia naliczenie na jedną osobę.
 5. Rozliczenie ryczałtowe jest ostateczne i nie podlega korekcie.
 6. Użytkownik lokalu ma obowiązek zgłaszać Spółdzielni w terminie 5 dni o wszelkich zmianach ilości osób zamieszkałych w tym lokalu.
 7. Dość wody zużywana w lokalu użytkowym nieopomiarowanym ustalana jest przez Spółdzielnię w zależności od prowadzonej działalności i ilości zatrudnionych osób.

§8.

1. W przypadku nie podawania odczytów wodomierzy przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu w sposób określony w §7 ust. 2.
2. O sposobie dokonania rozliczenia użytkownik lokalu informowany będzie przez Spółdzielnię odpowiednim zapisem na wydruku rozliczenia. W przypadku uchylenia się od podawania stanu licznika przyjęte zostanie naliczenie ryczałtowe.
3. Naliczenie ryczałtowe dla danego lokalu, o którym mowa w ust 1, przestanie obowiązywać od daty podania przez użytkownika w formie pisemnej lub elektronicznej (nie telefonicznie) odczytu wodomierzy na dzień początkowy i końcowy obowiązującego kolejnego okresu rozliczeniowego.

Zakres obowiązków użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz Spółdzielni w zakresie eksploatacji wodomierzy.

§9.

1. Obowiązki Spółdzielni:
 - a) okresowe, zgodnie z postanowieniami niniejszego REGULAMINU rozliczanie za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - b) okresowa wymiana wodomierzy co 5 lat,
 - c) bieżąca kontrola prawidłowości funkcjonowania zainstalowanych wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych wraz ze sprawdzeniem stanu plomb,
 - d) w uzasadnionych przypadkach wymiana niesprawnych lub uszkodzonych wodomierzy,
 - e) odbiór i plombowanie nowo zainstalowanych wodomierzy.
2. Obowiązki użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego:
 - a) używanie wodomierzy zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - b) udostępnianie mieszkania lub lokalu użytkowego w celu dokonania odczytu, sprawdzenia, montażu, legalizacji lub wymiany wodomierzy na każde wezwanie Spółdzielni,
 - c) natychmiastowe zgłaszanie stwierdzonych uszkodzeń lub niesprawności wodomierza, przypadków naruszenia lub zerwania plomb na wodomierzu, celem zapobieżenia nielegalnego poboru wody,
 - d) niedokonywanie samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej, wymiany wodomierzy bez zgody Spółdzielni, co uniemożliwia stwierdzenie faktycznego zużycia wody,
 - e) ujawnienie nielegalnego poboru wody.

§10.

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub awarii wodomierza CW/ZW, do rozliczenia zużycia wody w m³ przyjmuje się maksymalne zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego danego lokalu według podanych prawidłowych wskazań lub w przypadku jej braku jako średnią z poprzedniego okresu rozliczeniowego danej nieruchomości wyliczoną na 1 osobę.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza, braku ważnej legalizacji z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, stwierdzenia zerwania plomb legalizacyjnej urządzenia pomiarowego lub plomby montażowej np. tzw. śrubunku, odczyty z tych urządzeń nie będą uznane do rozliczeń. W tej sytuacji do rozliczeń będą przyjęte zużycia liczone od średniego zużycia w nieruchomości dodatkowo powiększone o 100% średniego zużycia wodomierzy.
3. W sytuacji stwierdzenia niżej wymienionych nieprawidłowości:
 - a) nie zgłoszenia uszkodzeń wodomierza,
 - b) naruszenia lub zerwania plomb na wodomierzu,
 - c) dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej, ingerowaniu w wodomierz lub jego demontażu, co uniemożliwi stwierdzenie faktycznego zużycia wody,
 - d) ujawnieniu nielegalnego poboru wody,
 - e) uniemożliwianiu wymiany wodomierzy w ramach legalizacji,
 - f) uniemożliwianiu dokonania odczytów wodomierzy lub niepodawaniu ich stanów za okres rozliczeniowy,
 - g) nieudostępnieniu lokalu w celu dokonania kontroli sprawności działania wodomierzy do czasu ich usunięcia, rozliczenie zużycia wody w danym lokalu w okresie rozliczeniowym, ustalone zostaje jak dla lokali nieopomiarowanych w sposób wynikający z § 7.
4. Ponowne rozliczanie lokalu według wskazań wodomierzy rozpocznie się po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust 2 potwierdzonych protokółarnie.
5. W przypadku zbycia lokalu, dokonuje się rozliczenia pośredniego na podstawie stanów wodomierzy podanych przez osoby zainteresowane w ich obecności, przyjmując koszt podgrzania wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§11.

W przypadku lokalu mieszkalnego lub użytkowego przekazanego do dyspozycji Spółdzielni lub zamiany lokali, rozliczenie następuje na podstawie zużycia wynikającego z odczytu wodomierzy odnotowanego w protokóle zdawczo-odbiorczym.

Rozliczanie uzupełniające kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków (Zasady rozliczania kosztów wody zimnej na cele ogólne)

§12.

1. Koszt uzupełniający zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków zwany dalej „wodą zimną na cele ogólne” stanowi różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego nieruchomości a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w poszczególnych ujęciach tej nieruchomości, która w opłatach za użytkowanie lokali stanowi odrębną pozycję. Na różnicę tę składają się zużycie wody m.in.:
 - 1) na cele utrzymania czystości w nieruchomości,
 - 2) na cele socjalne ekip prowadzących obsługę nieruchomości,

- 3) na cele podlewania terenów zielonych przy nieruchomości,
- 4) na cele uzupełnienia zładu w instalacji centralnego ogrzewania,
- 5) na cele konserwacji instalacji np. płukanie instalacji.
- 6) powstałe w wyniku ubytków związanych z awariami
- 7) powstałe w wyniku występowania błędów określonych klasą pomiarową wodomierzy.

Zużycie wody określone w punktach 01-05 może być ewidencjonowane poprzez odpowiednie opomiarowanie punktów poboru wody.

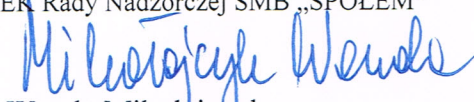
1. Koszt uzupełniający rozliczany będzie na poszczególne lokale po zakończeniu każdego roku,
2. Koszt uzupełniający wody różnicowej wyliczany jest iloczynem ilości wody różnicowej oraz jej ceny. Ilość wody różnicowej jest to różnica pomiędzy odczytem wodomierza głównego oraz sumy wodomierzy lokalowych.

§13.

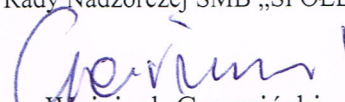
1. Spółdzielnia dokonywać będzie zakupu wodomierzy i przeprowadzać ich zainstalowanie w lokalach. Koszty zainstalowania wodomierzy (zakup wodomierzy i montaż) pokrywa użytkownik lokalu z możliwości, rozłożenia na raty na okres nie dłuższy niż 1 rok od daty montażu licznika. Wodomierze stanowią własność użytkownika lokalu.
W przypadku wymiany wodomierza spowodowanej jego uszkodzeniem, wymianę przeprowadza Spółdzielnia, a kosztem tej wymiany (lub naprawy) obciąża użytkownika lokalu.
Powyższe nie dotyczy najemców lokali użytkowych - w tym przypadku wodomierze indywidualne stanowią własność Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy urządzenia pomiarowe (wodomierze) znajdują się wewnątrz lokali (mieszkalnych, użytkowych) Spółdzielnia powiadamia użytkowników, właścicieli lokali o terminie (dzień, godzina) odczytów w formie ogłoszeń wywieszonych w miejscach zwyczajowo ustalonych do umieszczania informacji (np. tablice ogłoszeniowe, drzwi klatek schodowych) z 7 dniowym wyprzedzeniem. Użytkownik, właściciel lokalu zobowiązany jest go udostępnić dla dokonania odczytu w terminie podanym w informacji.
3. Koszt zużycia wody wykorzystanej przez firmy obce wykonujące prace zleczone przez Spółdzielnię obciąża bezpośrednio te firmy.
4. Koszt podgrzania 1 m³ wody wynika z faktury obciążającej nieruchomość wystawionej przez Dostawcę energii cieplnej oraz zużycia ciepłej wody wykazanej przez użytkowników, a w przypadku lokali nieopomiarowanych z naliczenia ryczałtowego.
5. Jednostkowe koszty podgrzania 1 m³ wody dla poszczególnych nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym określa Zarząd Spółdzielni na podstawie wyliczeń dokonanych przez Spółdzielnię w oparciu o poniesione koszty.
6. Wszelką korespondencję wynikającą z niniejszego REGULAMINU uznaje się za doręczoną poprzez umieszczenie jej w indywidualnych skrzynkach pocztowych adresata.
7. W szczególnych przypadkach, na pisemny i uzasadniony wniosek użytkownika lokalu, Zarząd może dokonać ponownego przeliczenia kosztów zużycia wody w tym lokalu, jako przypadek wyjątkowy.
8. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu montażu lub wymiany wodomierzy, czy odczytu wskazań wodomierzy, koszt zużycia wody ustala się przy zastosowaniu ryczałtu:
 - a) woda zimna i do podgrzania - 11 m³/na osobę/m-c.
 - b) koszty podgrzewu wody - 5 m³/na osobę/m-c

9. Dla lokali opomiarowanych ustala się wartość wysokości zaliczki przypadającej na 1 osobę:
- a) woda zimna i do podgrzania - $5 \text{ m}^3/\text{na osobę/m-c}$
 - b) koszt podgrzania wody - $2 \text{ m}^3/\text{na osobę/m-c}$
10. W przypadku zmiany użytkownika, właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zobowiązuje się zbywca/nabywca do dostarczenia do Spółdzielni protokołu zdawczo odbiorczego lokalu.
- Dla potrzeb ustalenia kosztów zużycia energii cieplnej i wody, przypadających na zbywcę lokalu przyjmuje się:
- a) ceny jednostkowe dla CW obowiązujące w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - b) cenę jednostkową dla ZW ustaloną przez dostawcę dla danego okresu,
 - c) ilość zużytej energii cieplnej i wody wg odczytów liczników dokonanych przez zbywcę i uwidocznionych na protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.
- W przypadku nie podania przez zbywcę/nabywcę stanu liczników na dzień przekazania lokalu, Spółdzielnia przyjmie do rozliczenia zbywcy wielkości zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego w wielkości proporcjonalnej do czasu zajmowania lokalu w bieżącym okresie rozliczeniowym. Rozliczenia dokonuje się w pełnych miesiącach.

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wanda Mikołajczyk

Z-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”

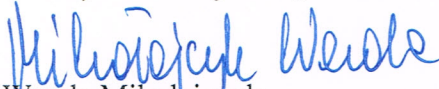

Wojciech Czerwiński

Załącznik nr 6 do Regulaminu GZM z dnia 04.04.2014r.

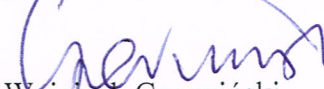
Koszty wywozu nieczystości stałych

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczonymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Koszt wywozu nieczystości stałych pomniejszony o rzeczywisty koszt wywozu nieczystości stałych lokali użytkowych w danej nieruchomości obciąża lokale mieszkalne znajdujące się w tej nieruchomości.
4. Obciążenia kosztami wywozu nieczystości stałych na poszczególne lokale użytkowe dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób przebywających w poszczególnych lokalach.

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wanda Mikołajczyk

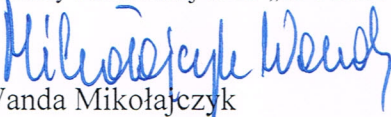
Z-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wojciech Czerwiński

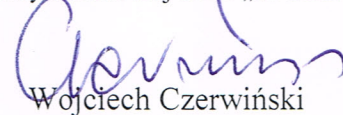
Koszty utrzymania dźwigu osobowego

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną dźwigu i dozór techniczny. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczanych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się tylko lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej parteru.
4. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się według liczby osób zamieszkałych w budynku wyposażonym w dźwigi obciążając poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do liczby osób w nich zamieszkałych.
5. W wypadku, gdy członek Spółdzielni wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na cele użytkowe, opłaty na pokrycie kosztów utrzymania dźwigów mogą uwzględniać zwiększone przez niego koszty eksploatacji dźwigów jednakże nie więcej niż **3-krotną wysokość stawek** dla lokali mieszkalnych dla danej nieruchomości.

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wanda Mikołajczyk

Z-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wojciech Czerwiński

Podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie i dzierżawę gruntów**I PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI:**

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - 2) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 3) podatek od lokali użytkowych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w pkt 1 ppkt 1) i ppkt 2) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Obciążenia garaży użytkowanych na podstawie własnościowego prawa do lokalu podatkiem wymienionym w pkt 1 ppkt 1) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.
4. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
5. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt 1) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a w ust. 1 pkt 3) rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
6. **Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność** rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z odpowiednią jednostką samorządu terytorialnego.

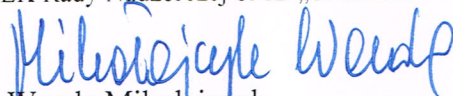
II OPŁATY ZA WIECZYZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW:

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli charakter użytkowania lokalu powoduje zmniejszenie lub wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego zmniejszenia lub wzrostu obciążają dany lokal.
4. **Właściciele lokali stanowiących** odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu, wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokale te są położone, **rozliczają się indywidualnie** z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, po zakończeniu roku, w którym nastąpiło wyodrębnienie własności.
5. Obciążenia garaży użytkowanych na podstawie własnościowego prawa do lokalu opłatą wymienioną w punkcie 1) ppkt 1) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.

III OPŁATY ZA DZIERŻAWĘ GRUNTU

4. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za dzierżawę gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
5. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za dzierżawę gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
6. Spółdzielnia opłatami za dzierżawę gruntu obciążana jest czynszem dzierżawnym ustalonym wg obowiązującej stawki w dniu zawarcia umowy powiększona o podatek VAT.

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOLEM”


Wanda MikołajczykZ-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOLEM”
Wojciech Czerwiński

Uchwała Nr 5 /2014

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „SPOŁEM” w Warszawie z dnia 04. 04. 2014r.

w sprawie wprowadzenia poprawek do:

- Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali
 - Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – CO, podgrzewanie wody – CW oraz dostawę wody – ZW
- i zatwierdzenia zmienionego tekstu Regulaminu GZM

§ 1

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 50 ust. 14 Statutu Spółdzielni zatwierdziła wprowadzenie poprawek do:

- Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali
- Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – CO, podgrzewanie wody – CW oraz dostawę wody – ZW

i uchwaliła wprowadzenie zmienionego tekstu Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „SPOŁEM” w Warszawie, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

Stan liczbowy Członków Rady: 5 osób

Obecnych na posiedzeniu: 3

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym:

„ZA” 3
„PRZECIW” 0
„WSTRZYMUJACYCH SIĘ: 0

§ 2

Traci moc:

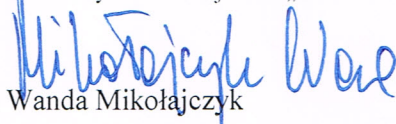
„Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali” zatwierdzony Uchwałą nr 19/2012 Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM” z dnia 11.10.2012r. z póź. zmianami

„Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – CO, podgrzewanie wody – CW oraz dostawę wody – ZW” zatwierdzony Uchwałą nr 20/2012 Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM” z dnia 30.11.2012r.

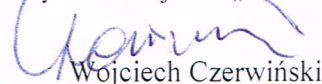
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.04.2014r.

CZŁONEK Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wanda Mikołajczyk

Z-ca PRZEWODNICZĄCEJ
Rady Nadzorczej SMB „SPOŁEM”


Wojciech Czerwiński