Uchwała nr 9/2025
z dnia 24.03.2025 r.
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski”
w sprawie przyjęcia Regulaminu zasad ustalania opłat za używanie lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w SM „MARYSIN WAWERSKI”
w Warszawie

Rada Nadzorcza SM „Marysin Wawerski” działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. 2021, poz. 648), § 73 ust. 1 pkt 12 i 13 Statutu, postanawia:

§ 1

Przyjąć „Regulamin zasad ustalania opłat za używanie lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w SM „MARYSIN WAWERSKI” w Warszawie” w brzmieniu zgodnym z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchylić uchwałę nr 2/2024 z dnia 29.01.2024 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu zasad ustalania opłat za używanie lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w SM „MARYSIN WAWERSKI” w Warszawie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1.04.2025r.

Sekretarz RN
Marianna Oszczędłowska
/---------/

Przewodnicząca RN
Urszula Rola
/----------/

REGULAMIN
ZASAD USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W SM „MARYSIN WAWERSKI" W WARSZAWIE

Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.)
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1800 z późn. zm.).

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i lokali o innym przeznaczeniu oraz opłaty ponoszone przez:
   1) członków Spółdzielni,
   2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
   3) osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni,
   4) mieszkańców o nieuregulowanym statusie prawnym do lokalu, którego właścicielem jest Spółdzielnia,
   5) najemców używających lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, których właścicielem jest Spółdzielnia.

   Osoby wymienione w pkt 1-5 zwane są dalej użytkownikami lokali.

   Pojęcie użytkownika lokalu nie obejmuje osób wynajmujących lokale od właściciela lokalu innego niż Spółdzielnia oraz od osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub najem.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją, ubezpieczeniem i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia pobiera opłaty na fundusz remontowy.

3. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczno-kulturalną i rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię.

4. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, niebędące członkami Spółdzielni są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych uzasadnionych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, za wyjątkiem wydatków związanych z działalnością społeczno-kulturalną i rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
   1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
   2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych uzasadnionych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, za wyjątkiem wydatków związanych z działalnością społeczno-kulturalną i rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię.

6. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokość opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni za używanie lokali na podstawie korekty planu gospodarczo-finansowego zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz w okresach miesięcznych zgodnie z umową najmu zawartą ze Spółdzielnią.

2. Podmioty zajmujące lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie za bezumowne korzystanie stanowiące co najmniej równowartość opłat określonych w ust. 1 stosownie do rodzaju lokalu.

§ 4

Uzyskane pożytki i inne przychody przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzoną działalnością społeczno-kulturalną i rekreacyjną.

§ 5

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, za wyjątkiem zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody wodociągowej, które są rozliczane w okresach półrocznych.

2. Różnica między kosztami zależnymi od Spółdzielni a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

3. Różnicę między kosztami niezależnymi od Spółdzielni a przychodami należnymi rozlicza się indywidualnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osobami posiadającymi własnościowe prawo do lokalu, niebędących członkami Spółdzielni w okresach wymienionych w ust.1.

§ 6

1. Za opłaty wskazane w § 2 i 3 z osobami wymienionymi w § 1 solidarnie odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, 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. Opłaty wnoszone są w terminie określonym w § 15.

3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu i osoby posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącej członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.

4. Reklamacje dotyczące opłat składane są do Spółdzielni pisemnie w terminie 30 dni od dnia wymagalności pod rygorem odrzucenia reklamacji.

II. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki oraz ubikacje.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, pralni, suszarni, piwnic.

3. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100% do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 8

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 9

Jako powierzchnię garażu zalicza się jego powierzchnię użytkową.

§ 10

Podstawą ewidencji księgowej powierzchni lokali i pomieszczeń przynależnych jest powierzchnia określona w uchwałach Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

§ 11

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, ubikacja itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni domowych, wózkarni itp., objętych przydziałem lub umową użytkowania mieszkania. Dotyczy to również powierzchni piwnic przynależnych

do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z innych pomieszczeń.

2. Podstawę do rozliczenia centralnego podgrzania wody w lokalach stanowi zużycie wody ciepłej wykazane wg stanu wodomierzy ciepłej wody .

3. Podstawę do rozliczenia dostawy wody wodociągowej stanowi zużycie wykazane wg wodomierzy zainstalowanych na odbiornikach wody zimnej i ciepłej.

§ 12

Udział w nieruchomości wspólnej członków Spółdzielni, właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, osób posiadających własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami Spółdzielni, mieszkańców o nieuregulowanym stanie prawnym do lokalu, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez spółdzielnię kosztów:

1) wieczystego użytkowania gruntu,
2) podatku od nieruchomości.

III. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 13

1. Rozróżnia się opłaty na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

2. Opłaty na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni to:

1) eksploatacja podstawowa,
2) opłata za dźwigi,
3) konserwacja,
4) fundusz remontowy,
5) opłata za schowek,
6) opłata za pomieszczenia piwniczne,
7) opłata za monitoring
8) opłata za wykonanie przeglądu gazowego i kominowego poza terminem wyznaczonym przez Spółdzielnię,
9) opłata za montaż lub demontaż grzejników oraz spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
10) opłaty za wymianę liczników poza terminem wymiany legalizacyjnej ustalanym przez Spółdzielnię
11) opłata na pokrycie dodatkowych kosztów korespondencji listownej,

12) opłata za wymianę zamka w skrzynce pocztowej,
13) inne ustalone przez Spółdzielnię.

3. Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni to:

1) centralne ogrzewanie – opłaty stałe i zaliczka,
2) podgrzanie wody – opłaty stałe i zaliczka,
3) zimna woda,
4) abonament – zimna woda,
5) woda – różnica wskazań wodomierzy,
6) opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntu,
7) opłata gruntowa części wspólnych (wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości, dzierżawa),
8) podatek od nieruchomości
9) opłata przekształceniowa
10) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi
11) opłata VECTRA pakiet podstawowy standard albo opłata UPC pakiet pośredni (telewizja kablowa).
12) energia elektryczna części wspólnych nieruchomości.

4. Wysokość opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni wskazanych w ust. 2 określa Rada Nadzorcza w uchwałach.

5. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do określania i rozliczania opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni wskazanych w ust. 3 zgodnie z kosztami określonymi przez dostawców / odbiorców.

6. Opłaty wskazane w ust. 2 pkt 1, 3, 4, 5 i 6 oraz ust. 3. pkt 1, 6, 7, 8, 9 są naliczane i rozliczane w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali.

7. Opłaty za dźwigi naliczane są wg liczby zamieszkujących w lokalu osób w budynkach wyposażonych w dźwigi.

8. Opłaty za monitoring wizyjny naliczane są wg liczby lokali w budynkach wyposażonych w monitoring wizyjny.

9. Zaliczki za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, abonament – zimna woda oraz różnica wskazań wodomierzy rozliczane są zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami na podstawie faktur wystawianych przez dostawców mediów.

10. Opłaty za telewizję kablową naliczane są zgodnie z cennikiem dostawcy usług.

§ 14

Lokale obciąża się opłatami ponoszonymi z tytułu kosztów:

1. eksploatacji podstawowej, w szczególności:

1) wynagrodzenia pracowników eksploatacji,
2) koszty sprzątania obiektów,
3) odpis na ZFŚS,
4) energia elektryczna oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, węzeł cieplny),
5) materiały bezpośrednie i koszty transportu związane z eksploatacją zasobów (np. środki czystości, narzędzia, piasek do piaskownic oraz dla celów eksploatacji, żarówki),
6) prowizje bankowe dot. opłat za eksploatację i usługi na rzecz zasobów,
7) ubezpieczenie zasobów,
8) amortyzacja,
9) koszty BHP (m.in. odzież ochronna, szkolenia, kontrolne badania lekarskie),
10) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów wraz z podatkiem wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
11) koszty ogólne Spółdzielni, w tym koszty Zarządu,
12) nadwyżka kosztów z lat ubiegłych,
13) inne ustalone przez Spółdzielnię.

2. opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, **w szczególności:**

1) koszty usług wywozu nieczystości,
2) koszt wywozu nieczystości osiedlowych (np. liście, wiatrołomy, trawa, kwiaty oraz inne gabarytowe odpady),
3) VAT dot. ww. usług.

3. eksploatacji dźwigów, w szczególności:

1) energia elektryczna,
2) nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
3) konserwacja i naprawy bieżące,
4) ubezpieczenie dźwigów,
5) VAT dot. ww. usług,
6) odpis na remonty dźwigów.

4. konserwacji bieżącej nieruchomości

1) lokali mieszkalnych
2) lokali użytkowych
3) garaży.

5. działalności społeczno-kulturalnej i rekreacyjnej, w szczególności:

1) koszty imprez kulturalno-sportowych,
2) koszty prowadzenia kół zainteresowań,

6. odpisu na fundusz remontowy , w szczególności koszty remontów

7. **innych wydatków na budowę i konserwację drobnych form architektonicznych wykonanych na życzenie i koszt użytkowników nieruchomości**.

8. **energii cieplnej**
   1) zakup energii cieplnej podgrzania wody,
   2) koszty eksploatacji węzłów cieplnych,
   3) VAT dot. ww. usług.

9. **dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków**
   1) koszt zakupu zimnej wody,
   2) koszt odbioru ścieków,
   3) VAT dot. ww. usług.

10. **podatku od nieruchomości**

11. **wieczystego użytkowania gruntu**

12. **opłaty przekształceniowej**

13. **za wykonanie przeglądu gazowego i kominowego poza terminem wyznaczonym przez Spółdzielnię,**

14. **spuszczenia i ponownego napełnienia instalacji centralnego ogrzewania**

15. **wymiany wodomierzy poza wyznaczonym przez Spółdzielnię terminem ich legalizacyjnej wymiany**

16. **dodatkowych kosztów korespondencji listownej,**

17. **wymiany zamka w skrzynce pocztowej,**

IV. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 15

Opłaty za używanie poszczególnych lokali wnoszone są przez ich użytkowników z góry do 25 dnia miesiąca na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.

OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 16

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub będący właścicielami lokali, pokrywają opłaty na pokrycie kosztów wymienione w § 13 niniejszego regulaminu.

2. Właściciele lokali i osoby posiadające własnościowe prawa do lokali oraz mieszkańcy o nieuregulowanym statusie prawnym do lokali, niebędący członkami Spółdzielni ponoszą opłaty na pokrycie kosztów wymienione w § 13 za wyjątkiem ust 3 pkt 8, w terminie określonym w § 15.

3. Koszty działalności społeczno-kulturalnej i rekreacyjnej ustalane są na podstawie oddzielnych umów zawieranych przez Spółdzielnię z właścicielami tych lokali.

§ 17

Czynsz najmu wnoszony przez najemców lokali mieszkalnych z uwzględnieniem ustaleń § 3 ust.1 obejmują w szczególności:

1) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntu,
2) koszty administrowania,
3) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku,
4) koszty utrzymania zieleni,
5) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń ogólnego użytkowania w tym koszty energii elektrycznej, cieplnej i utrzymania czystości,
6) koszty dostawy wody i odbioru ścieków, koszty dostawy ciepła i wywozu nieczystości stałych,
7) koszty eksploatacji dźwigów oraz inne koszty mające wpływ na poziom kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

§ 18

1. Czynsz najmu wnoszony przez najemców lokali użytkowych nie mogą być niższe niż:

   1) koszty własne Spółdzielni: bieżącej eksploatacji, administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku,

   2) koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu świadczeń: dostawy wody, energii cieplnej, gazu, energii elektrycznej, dźwigów itd. wg ich wykazu imiennego wynikającego z indywidualnej umowy najmu obejmować powinien czynsz najmu ustalony w sposób określony w ust. 2.

2. Wysokość czynszu dla lokali użytkowych ustalana jest zgodnie z odrębnym regulaminem. Ponadto winna ona uwzględniać: stan techniczny i położenie budynku (np. centralne w dzielnicy czy peryferyjne, zabudowa zwarta lub wolnostojąca, lokal nowoczesny lub w starych zasobach), wyposażenie budynku i lokalu, powierzchnię lub inne czynniki wpływające na obniżenie czy podwyższenie jego atrakcyjności.

§ 19

Wysokość czynszu i innych opłat za za wynajmowanie powierzchni innych niż lokale określana jest w oparciu o zapisy umów zawieranych w drodze negocjacji.

§ 20

Koszty utrzymania lokali użytkowych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty ogólne.

EKSPLOATACJA PODSTAWOWA

§ 21

1. Opłaty eksploatacyjne ustala się według powierzchni użytkowej lokali na podstawie kalkulacji kosztów i uchwalonego planu gospodarczego na dany rok w Spółdzielni.

2. Ustalona wysokość opłat obejmuje elementy opłat wymienionych w § 14 ust.1.

3. O zmianie opłat zależnych Spółdzielnia zawiadamia członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni, mieszkańców o nieuregulowanym statusie prawnym do lokalu, co najmniej na trzy miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat określonym w § 15. Termin trzech miesięcy nie dotyczy opłat niezależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Rozliczenie kosztów eksploatacji dokonuje się w okresach rocznych stanowiących lata kalendarzowe.

OPŁATY ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ

§ 22

1. Centralne ogrzewanie.

   1) Warunki dostawy ciepła określa umowa zawarta między Spółdzielnią a dostawcą.

   2) Opłaty za centralne ogrzewanie ustalane na podstawie faktur to:

      a) opłata stała za zamówioną moc cieplną, nośnik ciepła, za usługę przesyłową zależną od mocy zamówionej, oraz inne opłaty, które nie są zależne od zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
      b) opłata zmienna za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali ustalona odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w licznik ciepła na podstawie wskazań tego licznika.

   3) W lokalach mieszkalnych i użytkowych nieopomiarowanych fizyczną jednostką rozliczenia opłat za ogrzewanie jest zł/m² powierzchni użytkowej.

   4) Zaliczki wnoszone za ciepło rozliczane są za dany rok kalendarzowy.

5) Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokali, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.

6) Niedopłatę powstałą w wyniku rozliczenia należy uregulować w terminie 30 dni od momentu otrzymania powiadomienia. Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach wydłużyć termin rozliczenia niedopłaty.

7) Wysokość stawki za energię cieplną do celów centralnego ogrzewania na dany rok powinna być skalkulowana na podstawie kosztów poniesionych na ogrzewanie danego budynku w poprzednim roku z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen.

2. Podgrzanie wody.

1) Wysokość opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej ustala się odrębnie dla każdego budynku,

2) Opłaty za podgrzanie wody wodociągowej ustalone na podstawie faktur to:

a) opłata stała – to opłata za zamówioną moc cieplną, nośnik ciepła, za usługę przesyłową zależną od mocy zamówionej, oraz inne opłaty, które nie mają wpływu na wysokość zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody,
b) opłata zmienna – obliczona na podstawie różnicy wskazań pomiędzy licznikiem głównym pomiaru energii cieplnej a podlicznikiem na potrzeby centralnego ogrzewania,

3) W lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe, koszty podgrzania wody rozlicza się na:

a) opłatę stałą na m^2 powierzchni użytkowej lokalu
b) opłatę zmienną za m^3 podgrzania wody zgodnie ze wskazaniem wodomiarów.

4) Rozliczenia między Spółdzielnią a indywidualnym odbiorcą wody, zwanym dalej użytkownikiem lokalu, dokonuje się w terminie 90 dni od zakończenia półrocza, Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokali, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.

5) Niedopłatę powstałą w wyniku rozliczenia należy uregulować w terminie 30 dni od momentu otrzymania powiadomienia. Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach wydłużyć termin rozliczenia niedopłaty.

6) Wysokość zaliczki za podgrzanie wody wodociągowej ustala się indywidualnie na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem przewidywanej zmiany stawek jednostkowych za ciepło do podgrzania wody,

7) Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami a zaliczkowymi opłatami pobranymi od użytkowników lokali podlega zwrotowi lub dopłacie zgodnie z indywidualnymi rozliczeniami,

8) W przypadku uszkodzenia wodomierzy przez użytkownika lub zastosowania środków technicznych zaburzających prawidłową pracę wodomierzy ciepłej wody przewiduje się następujące postępowanie:
   a) wymiana przez Spółdzielnię wodomierzy na nowe; użytkownik lokalu zostanie obciążony opłatą w wysokości nabycia i montażu wodomierza za każdy z wymienionych wodomierzy,
   b) jednorazowe naliczenie odszkodowania wyliczonego przez Zarząd Spółdzielni za nieudokumentowany pobór wody, niezależnie od opłaty wymienionej w pkt.5,

9) W przypadku stwierdzenia niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza, użytkownik lokalu rozliczany jest na podstawie średniego zużycia wody wyliczonego na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego,

10) W przypadku zmiany użytkownika lokalu dokonuje się końcowego rozliczenia wody ciepłej wg stanu wodomierzy na dzień zmiany użytkownika lokalu. W razie nie doręczenia do Spółdzielni protokołu przekazania lokalu lub braku odczytów wodomierzy na dzień zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie opłat za dostawę wody za cały okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła zmiana użytkownika lokalu, dokonuje się z nowym użytkownikiem lokalu, którego te opłaty obciążają w całości.

11) W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza, na pisemny wniosek użytkownika lokalu urządzenie może być poddane ekspertyzie. Ekspertyza wykonana będzie przez uprawniony punkt legalizacyjny.

12) W przypadku potwierdzenia wadliwości wskazań wodomierza koszt ekspertyzy ponosi spółdzielnia, w przeciwnym wypadku użytkownik. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowi podstawę do korekty rozliczenia,

13) Po zakończeniu rozliczenia przez Spółdzielnię zużycia wody ciepłej za dany okres rozliczeniowy (6 miesięcy), nie można dokonywać korekty zużycia wody za ten okres w poszczególnych lokalach. Rzeczywiste zużycie uwzględnione zostanie w następnym okresie rozliczeniowym.

OPŁATY ZA DOSTAWĘ WODY WODOCIĄGOWEJ

I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 23

1. Warunki dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków określa umowa zawarta między Spółdzielnią a dostawcą. Ustala się, że jednostką rozliczeniową jest m³ wody.

2. Wskazania wodomierza głównego określają zużycie wody w budynku tj.:

    a) zużycie wody przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych,
    b) zużycie wody przeznaczonej na cele ogólnogospodarcze.

3. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze – opłaty ustala się według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.

4. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomiarów głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych stanowi odrębną pozycję, którą rozlicza się następująco:

    Jeżeli w budynku występuje różnica między sumą wskazań wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (także odszkodowań) we wszystkich lokalach, to różnica ta jest rozliczana z użytkownikami poszczególnych lokali mieszkalnych proporcjonalnie do ilości zużytej wody w tych lokalach i wykazywana jest w rozliczeniu z użytkownikami w osobnej pozycji.

    Ww. różnicę obliczamy według wzoru:

$$\left[\frac{(\sum W - \sum Wni)}{\sum Wni}\right] xWn$$

    gdzie :

    ∑W – łączne zużycie wody według wskazań wodomierzy głównych (MPWiK) we wszystkich przyłączach wody rozliczanego budynku

    ∑Wni –suma ilości wody zużytej w okresie rozliczeniowym według wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych we wszystkich mieszkaniach i lokalach użytkowych rozliczanego budynku.

    Wn-zużycie wody w lokalu

    Przy rozliczaniu zużycia wody w lokalu uwzględniana będzie różnica zużycia wody między wskazaniami wodomiarów głównych, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych z rozliczanego okresu.

5. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomiarów głównych a sumą wodomiarów indywidualnych powstaje na skutek: niedoskonałości urządzeń pomiarowych, przecieków w instalacjach wewnętrznych lokali poniżej progu rozruchowego wodomiaru, niejednoczesności odczytów, uszkodzeń, ingerencji w wodomierze lub innych przyczyn.

6. Zaliczkę dla wody zimnej ustala się indywidualnie wg średniego zużycia miesięcznego w danym lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem przewidywanej zmiany stawek jednostkowych za dostawę wody i odbiór ścieków.

7. Rozliczenie następuje w okresach półrocznych, w terminie 90 dni od zakończenia półrocza. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokali, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.

   Niedopłatę powstałą w wyniku rozliczenia należy uregulować w terminie 30 dni od momentu otrzymania powiadomienia. Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach wydłużyć termin rozliczenia niedopłaty.

8. Lokale nieudostępnione przez użytkowników w celach przeprowadzenia okresowej legalizacji, zamontowania wodomierzy oraz lokale z uszkodzonymi wodomierzami lub plombami na nich, a nieudostępnione do naprawy lub wymiany, a także lokale z wodomierzami, przy których wykryto ślady manipulacji rozlicza się w formie odszkodowania. Odszkodowanie wynosi równowartość kosztu 7m^3 miesięcznie wody zimnej oraz 5 m^3 wody ciepłej, na osobę, co stanowi łącznie koszt 12 m^3 wody zimnej + koszt podgrzania 5 m^3 wody. Opłaty w/g rzeczywistego zużycia zimnej wody w takim lokalu będą mogły być naliczane po zamontowaniu przez Spółdzielnię sprawnego i zalegalizowanego wodomierza.

9. Odszkodowanie, o którym mowa w ustępie 8, dla lokali niezamieszkałych wylicza się w wysokości kosztu 7m^3 wody zimnej oraz 5 m^3 wody ciepłej miesięcznie.

10. W przypadku uszkodzenia wodomierzy przez użytkownika lub zastosowania środków technicznych zaburzających prawidłową pracę wodomierzy ciepłej wody przewiduje się następujące postępowanie:
    a) wymiana przez Spółdzielnię wodomierzy na nowe;
    b) użytkownik lokalu zostanie obciążony opłatą w wysokości nabycia i montażu wodomierza za każdy z wymienionych wodomierzy,

11. W przypadku stwierdzenia niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza, użytkownik lokalu rozliczany jest na podstawie średniego zużycia wody wyliczonego na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego.

12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu dokonuje się końcowego rozliczenia wody zimnej wg stanu wodomierzy na dzień zmiany użytkownika lokalu. W razie nie doręczenia do Spółdzielni protokołu przekazania lokalu lub braku odczytów wodomierzy na dzień zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie opłat za dostawę wody za cały okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła zmiana użytkownika lokalu, dokonuje się z nowym użytkownikiem lokalu, którego te opłaty obciążają w całości..

13. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza, na pisemny wniosek użytkownika lokalu urządzenie może być poddane ekspertyzie. Ekspertyza wykonana będzie przez uprawniony punkt legalizacyjny wybrany przez Spółdzielnię. W przypadku potwierdzenia wadliwości wskazań wodomierza koszt ekspertyzy ponosi spółdzielnia w przeciwnym wypadku użytkownik.

Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowi podstawę do korekty rozliczenia.

14. Po zakończeniu rozliczenia przez Spółdzielnię zużycia wody zimnej za dany okres rozliczeniowy (6 miesięcy), nie można dokonywać korekty zużycia wody za ten okres w poszczególnych lokalach. Rzeczywiste zużycie uwzględnione zostanie w następnym okresie rozliczeniowym.

15. Opłata abonament – zimna woda wyliczana jest jako zaliczka na podstawie faktur dostawcy w zakresie pozycji abonament woda oraz abonament ścieki rozliczne na lokale proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Opłata ta jest rozliczana po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

OPŁATY ZA DŹWIGI OSOBOWE

§ 24

1. Opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do ilości osób zameldowanych oraz zamieszkujących, zgodnie z oświadczeniem osoby, której przysługuje prawo do lokalu, w budynkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe.

2. Nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od lokali usytuowanych na parterze budynków.

3. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustala się na podstawie ponoszonych kosztów przez Spółdzielnię, które obejmują w szczególności:

   1) energię elektryczną
   2) nadzór Urzędu Dozoru Technicznego
   3) konserwację i naprawy bieżące
   4) ubezpieczenie dźwigów
   5) VAT dot. ww. usług
   6) odpis na remonty dźwigów.

OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI

§ 25

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwał Rady m. st. Warszawy, uwzględniając wniesione przez Spółdzielnię opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określone w deklaracjach składanych do m. st. Warszawy.

2. Spółdzielnia może zobowiązać najemcę lub właściciela lokalu użytkowego do złożenia indywidualnej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i wnoszenia opłaty bezpośrednio do m. st. Warszawy.

3. Opłaty za gospodarowanie odpadami niekomunalnymi wnoszone są przez użytkowników lokali i terenu spółdzielni w wysokości poniesionych przez spółdzielnię kosztów.

INNE OPŁATY

§ 25[1]

1. Spółdzielnia pobiera opłaty:
   1) za wykonanie przeglądu gazowego i kominowego poza terminem wyznaczonym przez Spółdzielnię,
   2) za montaż lub demontaż grzejników oraz spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
   3) za wymianę wodomierzy poza terminem wymiany legalizacyjnej ustalanym przez Spółdzielnię,
   4) za wymianę wodomierzy uszkodzonych przez mieszkańca,
   5) na pokrycie dodatkowych kosztów korespondencji listownej dla mieszkańców do których taka korespondencja jest wysyłana,
   6) opłata za wymianę zamka w skrzynce pocztowej,
2. Aktualna wysokość opłat jest ustalana przez Zarząd i publikowana na stronie internetowej Spółdzielni.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA I REKREACYJNA

§ 26

Działalność kulturalna i o społeczno-kulturalna i rekreacyjna finansowana jest z nadwyżki bilansowej.

V. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 27

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających członkom Spółdzielni, właścicielom lokali i osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącym członkami Spółdzielni lub najemcom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania w porze wiosennej okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikającymi z Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.

§ 28

Do Spółdzielni należy w szczególności:

1) utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym, estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji, urządzeń w budynkach i ich otoczeniu oraz sprawna obsługa administracyjna,

2) dostarczenie energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń do temperatury minimum 20° C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 1,00 m od podłogi, o ile dokumentacja projektowa nie przewiduje inaczej, oraz dostarczenie całodobowe ciepłej wody o temperaturze w punkcie czerpalnym nie mniej niż 45°C.

§ 29

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1) naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,

2) naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,

3) naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej do pierwszego zabezpieczenia lokalu od strony licznika,

4) naprawy instalacji wodociągowej (zw, ccw) wraz z zaworem odcinającym lokal,

5) naprawy lub wymiany instalacji gazowej wraz z zaworami odcinającymi do urządzeń odbiorczych,

6) naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych oraz ich legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,

7) wymiany zaworów odcinających dopływ wody do lokalu,

8) dofinansowania członkom Spółdzielni wymiany okien i drzwi balkonowych w lokalach mieszkalnych na zasadach określonych w odrębnych Regulaminach.

§ 30

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

1) zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i ppoż. zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,

2) wyposażyć budynki w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich opróżnienie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,

3) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie,

4) wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu w budynku (klatka schodowa) tablice lub oszklone gabloty z wykazem zawierającym:
   a) adres Spółdzielni wraz z telefonami i godzinami przyjęć interesantów,
   b) kartę informacyjną o adresach i telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego, MPWiK, dostawcy ciepła, elektrowni, gazownictwa i dźwigów, zakładu świadczącego usługi dla mieszkańców itp.,
   c) instrukcję ppoż,
   d) regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców.

5) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do budynków i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,

6) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,

7) natychmiast likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców.

VI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 31

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany terminowo wnosić opłaty oraz dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw.

2. Zakres obowiązków najemców lokali użytkowych ujęty jest w umowach najmu lokali użytkowych.

3. Po uprzednim wyznaczeniu terminu użytkownik lokalu powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

   1) dokonania okresowego oraz doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

   2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.

4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

6. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od użytkowników lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 32

Użytkownik lokalu obowiązany jest do:

1. dbałości o należytą estetykę zajmowanego lokalu mieszkalnego i innych przynależnych pomieszczeń tj.:
   1) malowania sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian,
   2) malowania okien i drzwi, które tego wymagają,
   3) malowania grzejników, rur i innych urządzeń sanitarnych i technicznych, które tego wymagają,
   4) malowania krat okiennych i loggi.

2. konserwacji naprawy lub wymiany w lokalu:
   1) posadzek (podłóg), drzwi i mebli wbudowanych,
   2) drzwi zewnętrznych,
   3) okien i drzwi balkonowych zgodnie z ustaleniami wynikającymi § 29 pkt 9 regulaminu,
   4) oszklenia okien i drzwi,
   5) urządzeń instalacji wodociągowych od zaworu odcinającego lokal takich jak: wanna, umywalka, zlewozmywak i baterie (lub krany czerpalne), miska klozetowa wraz ze zbiornikiem płuczącym, deska sedesowa,
   6) wężyków łączących zbiornik płuczący oraz baterie z instalacją wodociągową,
   7) urządzeń grzejnych gazowych i elektrycznych np. kuchni gazowych, elektrycznych i innych,
   8) instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu od pierwszego zabezpieczenia od strony licznika,
   9) osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu jak: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda itp.,
   10) przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu a także poza lokalem, o ile użytkownik spowodował ich zatkanie,
   11) uszczelek i grzybków w zaworach czerpalnych, pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz uszczelek w spłuczkach ciśnieniowych.

§ 33

W razie niewykonania niezbędnych napraw lub wymian przez użytkowników lokali, które należą do ich obowiązków, Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy lub wymiany na ich koszt.

VII. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 34

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.04.2025 r.

Sekretarz RN	**Przewodnicząca RN**
Marianna Oszczędłowska	**Urszula Rola**
/---------/	**/----------/**