

Załącznik do Uchwały Nr 26 /2016 z 23.11.2016 roku Rady Nadzorczej S.M. „AR-Moczydło”.
Zmiana: Uchwała Rady Nadzorczej nr 7/2021 z dnia 28 września 2021r.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR-MOCZYDŁO"

§ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują, w szczególności:
- 1) koszty dostawy energii cieplnej (CO i podgrzanie wody),
 - 2) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 3) koszty ogólnej energii elektrycznej,
 - 4) wywóz nieczystości stałych,
 - 5) koszty administrowania nieruchomością w tym:
 - a) konserwacja,
 - b) obsługa sanitarno-porządkowa,
 - c) utrzymanie zieleni,
 - d) koszty zarządzania,
 - e) inne opłaty,
 - 6) ochrona, domofon,
 - 7) ustanowione aktami powszechnie obowiązującymi (m. in. podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów),
 - 8) odpis na fundusz remontowy.
- 1.2. Do kosztów niezależnych od Spółdzielni zalicza się, w szczególności:
- a) ciepło,
 - b) wodę i ścieki,
 - c) energię elektryczną,
 - d) podatki i opłaty ,
 - e) wywóz nieczystości
- 1.3. Do kosztów zależnych od Spółdzielni zalicza się, w szczególności:
- a) koszty eksploatacji i konserwacji,
 - b) koszty zarządzania mieniem Spółdzielni,
 - c) odpis na fundusz remontowy,
 - d) koszty ochrony,
 - e) koszty domofonu.
- 1.4. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny zbiorczy plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalany przez Radę Nadzorczą.
- 1.5. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Rozliczenia ciepła i wody mogą być dokonywane w krótszych okresach i w innych cyklach rozliczeniowych na wniosek Zarządu zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej.
- 1.6. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta: planu gospodarczo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
- 1.7. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio

przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

- 1.8. Ilekroć w regulaminie mowa jest o użytkowniku lokalu rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu, w szczególności członka spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo własności lokalu, umowa najmu, itp.).

§ 2

JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW

- 2.1. W zależności od rodzaju kosztów stosowane są jednostki rozliczeniowe takie jak:
 - lokal (sztuka),
 - metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu (1m² pul),
 - osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym,
 - wskazanie urządzeń pomiarowych.
- 2.2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest powierzchnia określona w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu, bądź w umowie najmu tego lokalu.
- 2.3 Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, powierzchni pomieszczeń o sufitach nierównoległych do podłogi (np. poddasza), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość części pomieszczenia wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tej części pomieszczenia. Powierzchnię części lokalu o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100% do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 2.4. Powierzchnię użytkową lokalu dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się zgodnie z obmiarem z natury w świetle tynków.

§ 3

ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

- 3.1. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem wody i CO, rozlicza się w danym roku w skali nieruchomości.
- 3.2. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są rozliczane proporcjonalnie w oparciu o przyjęte jednostki rozliczeniowe dla danej kategorii kosztów.
- 3.3. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych obciążają użytkownika lokalu.
- 3.4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
- 3.5. Podstawą do określenia obciążeń dla poszczególnych lokali kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych w poszczególnych kategoriach kosztów (bez odpisów na fundusz remontów, podatku od nieruchomości i opłat wieczystego użytkowania gruntu) jest jednostka rozliczeniowa, przyjęta jako średni roczny koszt w przeliczeniu na jednostkę. Rodzaj przyjmowanej jednostki rozliczeniowej dla danej kategorii



- kosztów uchwała Rada Nadzorcza. Przyjęta jednostka rozliczeniowa stosowana jest jednakowo dla wszystkich lokali.
- 3.6. Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza w planie gospodarczo - finansowym na dany rok. Zasady naliczania podatku od nieruchomości oraz rozliczania opłaty od wieczystego użytkowania gruntu regulują odrębne przepisy.
 - 3.7. W przypadku wykorzystywania części lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej (np. wykonywanie zawodu), powierzchnię tę należy obciążyć kosztami eksploatacji według zasad, jakie obowiązują dla lokali użytkowych, łącznie z należnymi podatkami.
 - 3.8. W przypadku udostępniania – wynajmowania innych pomieszczeń gospodarczych w budynku, nieprzynależnych do poszczególnych lokali, obciążenie kosztami eksploatacji następuje według zasad obowiązujących dla lokali użytkowych wynajmowanych – łącznie z należnymi podatkami.
 - 3.9. W przypadkach zanieczyszczenia powierzchni wspólnych w sposób odbiegający od normalnego, wynikającego ze zwykłego użytkowania, kosztami sprzątnięcia tych zanieczyszczeń będzie obciążony bezpośrednio użytkownik lokalu (lub grupa tych osób), z którego winy nastąpiło to zabrudzenie.
 - 3.10. W przypadkach zniszczeń, spowodowania awarii, uszkodzeń substancji budynku lub instalacji, powierzchni użytkowanych wspólnie, a powstałych z winy użytkownika lokalu, kosztami naprawy/usunięcia awarii będzie obciążona bezpośrednio ta osoba.
 - 3.11. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu, miejsca postojowego, powstaje z dniem postawienia ich przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą w formie pisemnej.
 - 3.12. Opłaty za używanie lokalu, miejsca postojowego są płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Od wpłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie, o ile Statut nie przewiduje innej stawki.
 - 3.13. Spółdzielnia zawiadamia użytkowników:
 - a) o zmianie wysokości opłat za używanie lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - b) o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, , wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
 - 3.14. Członkowie Spółdzielni, którzy otrzymali zgodę na zabudowę części powierzchni ogólnego użytku z przeznaczeniem na użytek własny wnoszą opłatę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą doliczaną do opłaty eksploatacyjnej.

§ 4

ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DLA OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZEWANIA WODY

- 4.1. Koszty dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozlicza się dla całego budynku.
- 4.2. Koszty podgrzania wody podobnie jak koszty centralnego ogrzewania składają się z kosztów zmiennych i opłat stałych.
- 4.3. Podział kosztów ciepła na centralne ogrzewanie i do podgrzania wody wynika z zainstalowanego opomiarowania w węzłach cieplnych. W przypadku okresowej niesprawności urządzeń pomiarowych przyjmuje się wskaźniki rozliczeniowe za ostatni analogiczny okres rozliczeniowy sprawności urządzeń.

4.4. Szczegółowe zasady indywidualnego rozliczania kosztów CO i CW określa Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej w SM "AR-Moczydło".

§ 5

ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ WÓD DESZCZOWYCH

- 5.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków (naliczone przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne) rozlicza się w ramach budynku.
- 5.2. Koszty dostawy wody rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe na podstawie zużycia, wg odczytów wodomierzy wody zimnej i wody ciepłej. Stawka jednostkowa za dostawę wody i odbiór ścieków zgodna jest z pobieraną przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne.
- 5.3. Oprócz opłat za indywidualne zużycie wody dolicza się koszty mediów zużytych na cele ogólne (np. podlewanie zieleni, zmywanie klitek itp.). Łączny koszt mediów zużytych na cele ogólne dzielony jest na lokale wg zasady stawek podstawowych (na lokal). Koszt ten może być rozliczany w pozycji kosztów eksploatacji ogólnej.
- 5.4. Odczyty stanów zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach winny być dokonywane w terminach analogicznych jak rozliczanie CO i CW.
- 5.5. Obciążenia lokali, w których zostanie stwierdzona niesprawność urządzeń pomiarowych (liczników) dokonywane będą metodą szacunkową wg. aktualnych stawek i zużycia za ostatni okres rozliczeniowy, kiedy urządzenia pomiarowe były sprawne.
- 5.6. W przypadku kwestionowania przez użytkownika danego lokalu prawidłowości wskazań danego urządzenia pomiarowego (licznik wody lub licznik ciepła), urządzenie takie może być poddane weryfikacji prawidłowości pracy (poprawność pomiarów) na koszt osoby kwestionującej poprawność wskazań. W przypadku stwierdzenia usterki danego licznika wielkość zużycia (wody, ciepła) ustalana jest w oparciu o wartość średnią, a koszt weryfikacji urządzenia pomiarowego pokrywany jest przez Spółdzielnię.
- 5.7. Zerwanie plomb z urządzeń pomiarowych lub ich uszkodzenie przez użytkownika, a także zakłócanie prawidłowej pracy tych urządzeń innymi metodami powoduje rozliczenie kosztów z zastosowaniem współczynnika dwukrotnie zwiększającego wysokość opłat wyliczonych według pkt. 5.5.
- 5.8. Wysokość zaliczek na poczet pokrycia dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustalana jest indywidualnie (odrębnie) dla każdego lokalu w danym budynku.
- 5.9. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen dostawcy.
- 5.10. Dla każdego lokalu mieszkalnego / użytkowego – ustala się indywidualną zaliczkę na podstawie wyników ostatniego rozliczenia dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

§ 6

ROZLICZENIE KOSZTÓW URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH ORAZ OPŁAT ZA ABONAMENT TELEWIZJI KABLOWEJ

- 6.1. W przypadku wyposażenia budynku w system zbiorczej telewizji kablowej koszty abonamentu TV kablowej i konserwacji instalacji rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do tej sieci, zgodnie z jednostką rozliczeniową przyjętą przez Radę Nadzorczą.
- 6.2. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego, zgodnie z jednostką rozliczeniową przyjętą przez Radę Nadzorczą.

§ 7

ROZLICZANIE WYWOZU NIECZYSTOŚCI I UTRZYMANIA CZYSTOŚCI OSIEDLA

- 7.1. Koszty wywozu nieczystości i utrzymania czystości rozlicza się w ramach nieruchomości.
- 7.2. Koszty wywozu nieczystości i utrzymania czystości rozlicza się zgodnie z Uchwałą Rady m.st. Warszawy w sprawie odbioru odpadów komunalnych.
- 7.3. W przypadku konieczności zamówienia wywozu odpadów w kontenerach, koszty wywozu obciążają użytkownika lokalu lub nieruchomość na rzecz której została wykonana usługa.

§ 8

ROZLICZENIE KOSZTÓW OCHRONY OSIEDLA

W przypadku, gdy osiedle jest dozorowane przez wyspecjalizowaną firmę, koszty ponoszone z tego tytułu rozliczane są zgodnie z jednostką rozliczeniową przyjętą przez Radę Nadzorczą.

§ 9

ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI


- 9.1. W ramach pobieranych opłat Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym,
 - b) sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
 - c) optymalną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym rozpoczynanym i kończonym zgodnie z warunkami klimatycznymi,
 - d) sprawną obsługę administracyjną,
 - e) sprawne funkcjonowanie zbiorczych urządzeń domofonowych i RTV,
 - f) naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokali,
 - g) czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku, w otoczeniu budynku i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
 - h) w zakresie ciepłej wody – możliwość stałego korzystania,
 - i) regularne usuwanie śmieci,
- 9.2. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a) naprawa instalacji CO, CW i ZW do zaworów odcinających lokale. Utrzymanie instalacji podposadzkowych (podłogowych) wewnątrzlokalowych leży w obowiązku właściciela lokalu.
 - b) naprawa instalacji elektrycznej od licznika do skrzynki bezpiecznikowej w lokalu (z wyłączeniem skrzynki i jej wyposażenia),
 - c) naprawa instalacji domofonowej (z wyłączeniem aparatów domofonowych oraz instalacji wykonanych lub przerobionych samodzielnie przez użytkownika lokalu),
 - e) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu),
 - f) usuwanie skutków awarii powstałych w instalacjach, których konserwacja należy do obowiązków Spółdzielni; usuwanie skutków ogranicza się do obszarów bezpośrednio uszkodzonych w wyniku tych awarii.
 - g) przeprowadzanie okresowych kontroli instalacji gazowych, elektrycznych i wentylacyjnych.

- h) wymiana okien dachowych łącznie z wymianą kołnierza, przy czym koszt usługi wymiany oraz koszt kołnierza ponosi Spółdzielnia a koszt okien dachowych ponosi właściciel mieszkania.
- 9.3. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Za szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni uznaje się:
- a) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, wewnętrznych parapetów,
 - b) odnawianie lokalu polegające na malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian,
 - c) naprawę i wymianę okien oraz drzwi (zarówno drzwi wewnętrznych jak i wejściowych do lokalu) w przypadku ich zużycia, zniszczenia, itp. W przypadku okien dachowych właściciel mieszkania ponosi koszt samych okien, natomiast koszt usługi wymiany oraz koszt kołnierzy należy do Spółdzielni.
 - d) naprawę uszkodzonych tynków oraz naprawę i wymianę zużytych okuć i uszczeltek stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych, elektrycznych (np. włączniki), grzejników i termostatów c.o. oraz gazowych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - f) naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - g) konserwację, naprawę i wymianę urządzeń kuchennych i grzewczych,
 - h) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni,
 - i) wszelkie naprawy wewnątrz lokalu lub poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu.
- 9.4. Spółdzielnia informuje użytkowników lokali o ciążyących na nich obowiązkach w zakresie napraw wewnątrz lokali. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki te powinny być wpisane jako składnik warunków umowy najmu.
- 9.5. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy również konserwacja i naprawa balustrady oraz pokrycia balkonu związanego z tym lokalem. W przypadku przeprowadzania prac remontowych przez użytkownika lokalu obowiązuje zasada utrzymania istniejącej kolorystyki zastosowanej dla całości budynku.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Członek
Radny Nadzorczej



Członek
Radny Nadzorczej

