

UCHWAŁA NR 21/XI/2023

Rady Nadzorczej S.M. „Centrum – Wola” z dnia 19.01.2023r. w sprawie zmiany Regulaminu zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum – Wola” w Warszawie”.

Rada Nadzorcza S.M. „Centrum – Wola” działając na podstawie §53 pkt. 17 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

§ 1

Dokonuje zmiany treści „Regulaminu zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum – Wola” w Warszawie” przyjętego Uchwałą nr 8/XI/2022 Rady Nadzorczej S.M. „Centrum – Wola” z dnia 24.11.2022r. poprzez:

-Zmianę treści punktu 1.1. na: „Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują koszty o jakich mowa w §25 ust. 3 Statutu Spółdzielni, a w szczególności:”,

-Dodanie do punktu 1.6. podpunktów: „g) powierzchnia w m² dodatkowych pomieszczeń, takich jak piwnice, schowki, suszarnie itp., h) ilość sztuk np. schowków, rowerowni, wodomierzy itp., i) ryczałt od korzystania z dodatkowych usług.”,

-Zmianę treści punktu 3.3. na: „Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku lub wydzielonych miejsc postojowych terenu (m.p.) w danej nieruchomości są udostępniane mieszkańcom Spółdzielni czasowo do wyłącznego korzystania przez nich, to osoby te obowiązane są wносить z tego tytułu comiesięczną opłatę w wysokości określonej odpowiednią uchwałą Rady Nadzorczej. Opłaty te są pożytkiem z nieruchomości wspólnej.”.

§ 2

Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do opublikowania jednolitego tekstu i umieszczenie go na stronie internetowej oraz do pobrania w biurze Spółdzielni.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Małgorzata Błażejczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Waldemar Orłow

REGULAMIN ZASAD

ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZASAD USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM- WOLA” W WARSZAWIE

1. Postanowienia ogólne.

Podstawą zapisów niniejszych zasad rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są:

- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z roku 2021, poz. 1208 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z roku 2021, poz. 1048 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tj. Dz. U. z roku 2008, Nr 223, poz. 1459 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z roku 2018, poz. 1234, 1496 z późn. zm.);
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum-Wola” w Warszawie.

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują koszty o jakich mowa w §25 ust. 3 Statutu Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) odpis na fundusz remontowy,
- 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 4) dostawę ciepła i ciepłej wody,
- 5) wywóz odpadów komunalnych,
- 6) utrzymanie domofonów,
- 7) podatek od nieruchomości,

8) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów.

1.2. Ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości - budynku mieszkalnego oraz garaży i miejsc postojowych umiejscowionych w odrębnej nieruchomości.

1.3. Podstawą rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia Statutu i niniejszego Regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali. Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do bieżącego podwyższania wysokości świadczeń tzw. „mediów”, jeśli podwyżka spowodowana jest wzrostem cen urzędowych lub czynników niezależnych od Spółdzielni. Zarząd powinien przed terminem wprowadzenia zmian powiadomić Radę Nadzorczą.

1.4. Okresem rozliczeniowym kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

1.5. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, niezależnie od tytułu prawnego lokali zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z zastrzeżeniem obowiązku rozliczenia kosztów tzw. „mediów” we wskazanych okresach, o których mowa w pkt. 1.1.3. i 1.1.4. z rozksięgowaniem wyników rozliczenia w księgach rachunkowych pod datą 31.12. każdego roku.

1.6. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:

- a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
- c) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- d) wielkość gospodarstwa domowego,
- e) liczba lokali w nieruchomości,
- f) ilość miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, stanowiącym część wspólną nieruchomości,
- g) powierzchnia w m² dodatkowych pomieszczeń, takich jak piwnice, schowki, suszarnie itp.,
- h) ilość sztuk np. schowków, rowerowni, wodomierzy itp.,
- i) ryczałt od korzystania z dodatkowych usług.

1.6.1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to:

dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za ich używanie, powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się w oparciu o Uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i pomiarów geodezyjnych sporządzonych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali danej nieruchomości.

1.6.2. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za użytkowanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy, z wyjątkiem opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, która kończy się z ostatnim dniem roku kalendarzowego.

1.7. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach.

Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest podać w formie pisemnego oświadczenia liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby. Wzór oświadczenia stosuje się według deklaracji ustalonej w załączniku do niniejszych zasad.

Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się osoby faktycznie w nim przebywające przez okres dłuższy niż 30 dni kalendarzowe.

W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób podane przez użytkownika są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty na podstawie sprawdzonych informacji, równocześnie zawiadamiając pisemnie i skutecznie użytkownika lokalu o tym fakcie.

W szczególnych przypadkach jeśli właściciel wykaże, że w lokalu nikt nie zamieszkuje opłaty naliczane od ilości osób nie będą pobierane w danym okresie.

2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

2.1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków - koszty firmy zewnętrznej utrzymującej czystość zasobów mieszkaniowych,

- 2) zużycie materiałów eksploatacyjnych i drobnego sprzętu,
- 3) energię elektryczną administracyjną zużywaną do utrzymania części wspólnych nieruchomości, oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych, majątku Spółdzielni, odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) zabiegi konserwacyjne, przeglądy i drobne naprawy,
- 6) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
- 7) inne koszty, które nie mogą być zaliczane do pozycji 1-6 ust. 2.1.1.

2.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji bezpośrednio do poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.1.3. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub wyodrębnioną własność oraz do lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia wraz z uzasadnieniem określa Rada Nadzorcza.

2.1.4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.

2.1.5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

2.1.6. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i

niniejszego Regulaminu.

2.1.7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

2.1.8. Członkowie spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, są zobowiązani do ponoszenia kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem garażu wielostanowiskowego i udziału w części wspólnej, w której zlokalizowany jest garaż.

Pozycje kalkulacyjne tych kosztów prowadzi się w układzie, o którym jest mowa w pkt. 2.1.1., a zwłaszcza koszty eksploatacji i utrzymania wewnątrz garażu wielostanowiskowego, jako:

- 1) sprząatanie i utrzymanie czystości garażu i terenu dojazdowego.
- 2) naprawy i konserwacje garażu,
- 3) zużycie energii elektrycznej w garażu – na podstawie podlicznika lub wyszacowania,
- 4) utrzymanie urządzeń wentylacyjnych i odwadniających garaż,
- 5) dodatkowe zabezpieczenie w urządzenia i sprzęt przeciwpożarowy garażu,
- 6) podatek od nieruchomości na miejsce postojowe w garażu,
- 7) koszty ogólne Spółdzielni,
- 8) inne koszty nie wymienione w ppkt. 1/do 7/.

2.1.9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych

nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia technicznego.

Odpisy na remonty rozlicza się na wszystkie grupy lokali według stawek (wskaźników) określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą lub w odrębnych uchwałach Rady Nadzorczej. Zasadą jest, że odpisy na remonty winny być ustalane w wysokości pokrywającej koszty remontów nieruchomości wspólnej, w której znajdują się lokale. Odpisy na remonty obciążają wszystkie lokale mieszkalne i lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych bez względu na status prawny lokalu.

Zasady gospodarowania funduszami remontowymi oraz uprawnień poszczególnych organów w dysponowaniu tymi środkami zawarto w odrębnym regulaminie.

2.2.2. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, dźwigów itp.).

2.2.3. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębnie ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2.2.4. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 art. 25 lub w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (powstanie wspólnoty mieszkaniowej), niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2.3. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku i dokonuje się rozliczeń w okresie półrocznym roku kalendarzowego od 01.01. do 30.06. i od 01.07. do 31.12. danego roku zgodnie z zasadami określonymi odrębnym regulaminem.

2.3.2. (Wykreślone)

2.3.3. (Wykreślone)

2.3.4. (Wykreślone)

2.3.5. (Wykreślone)

2.3.6. (Wykreślone)

2.3.7. (Wykreślone)

2.3.8. (Wykreślone)

2.4. Koszty wywozu odpadów komunalnych

2.4.1. Koszty wywozu odpadów komunalnych oraz tryb ich rozliczenia i pobierania opłat ustalone są w oparciu o ustalenia Rady m. st. Warszawy.

2.4.2. Koszty wywozu odpadów komunalnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.4.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych według ilości i wielkości pojemników oraz cen ustalonych przez Radę m. st. Warszawy.

2.5. Koszty utrzymania domofonów, anten zbiorczych, monitoringu są ewidencjonowane w ramach kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.

2.6. Podatek od nieruchomości.

2.6.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.6.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.6.1. dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali o statusie spółdzielczego prawa do lokalu oraz lokali własnych Spółdzielni.

2.6.3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.6.4. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.6.1. dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu użytkowego.

2.6.5. Członkowie spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu opłacają podatek od nieruchomości przypadający na garaż wielostanowiskowy, w przeliczeniu na jedno miejsce postojowe w łącznej opłacie z tytułu użytkowania miejsca garażowego.

2.6.6. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą, partycypują również w podatku od nieruchomości od części wspólnej nieruchomości w relacji do



swojego udziału w nieruchomości, z wyłączeniem podatku o którym mowa w pkt. 2.6.5.

2.7. Opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów i opłaty z tytułu przekształcenia prawa do gruntu we własność gruntu

- 2.7.1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu oraz opłaty przekształceniowe gruntu na własność są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 2.7.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za użytkowanie wieczyste gruntu lub opłatami przekształceniowymi dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali o statusie spółdzielczego prawa do lokali i lokali własnych Spółdzielni.
- 2.7.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu i opłaty przekształceniowej.

2.8. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach Spółdzielni i właściciele lokali wspólnot mieszkaniowych powstałych na bazie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

2.8.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym drogi dojazdowe.

Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty Spółdzielni, określone rodzajowo w ust. 1.1. pkt 1 do 7.

2.8.2. Zarząd Spółdzielni dokonuje corocznie w planie gospodarczym podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 2.8.1. na:

- 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni i inne podmioty korzystające z mienia Spółdzielni.

2.8.3. Koszty wymienione w ust. 2.8.2 pkt. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali

3.1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:

- 3.1.1. Posiadacz spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.1. do 1.1.8.
 - 3.1.2. Właściciel lokalu wyodrębnionego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.1. do 1.1.5. oraz 1.1.8.
 - 3.1.3. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę czynsz rynkowy zgodnie z umową najmu lokalu.
 - 3.1.4. Najemca lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem mieszkania na cele użytkowe opłaca czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.
 - 3.1.5. Koszty eksploatacji lokali użytkowych i lokali mieszkalnych zajętych na działalność gospodarczą mogą być zwiększone przez Zarząd; dotyczy zwłaszcza wysokości opłat za wywóz odpadów komunalnych, zużycia wody i kanalizacji oraz energii elektrycznej dostosowując je do natężenia ruchu w lokalu, liczby zatrudnionego personelu oraz usytuowania lokalu.
 - 3.1.6. Członkowie spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wnoszą opłaty dodatkowe w związku ponoszonymi kosztami bezpośrednio dotyczącymi eksploatacji i utrzymania garażu i części wspólnych, o których mowa w pkt 2.1.8.
 - 3.1.7. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię a przypadających na dany lokal.
 - 3.1.8. Przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w pkt 1.1.1. do 1.1.8. obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.
- 3.2. Określona w pkt. 3.1. opłata użytkownika danego lokalu będącego członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach i przychodach z działalności gospodarczej Spółdzielni po opodatkowaniu i zatwierdzeniu nadwyżki bilansowej – art. 5 ust. 2 uosm; natomiast pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej – art. 5 ust. 1 uosm - służą wszystkim właścicielom lokali danej nieruchomości w pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem technicznym budynku.
 - 3.3. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku lub wydzielonych miejsc postojowych terenu (m.p.) w danej nieruchomości są udostępniane mieszkańcom Spółdzielni czasowo do wyłącznego korzystania przez nich, to osoby te obowiązane są wносить z tego tytułu comiesięczną opłatę w wysokości określonej odpowiednią uchwałą Rady Nadzorczej. Opłaty te są pożytkiem z nieruchomości wspólnej.
 - 3.4. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w pkt. 3.1.4. i 3.3. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie



danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt. 3.1.4. i 3.3.

- 3.5. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu, podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i oddaniu kluczy Spółdzielni.

- 3.6. Za opłaty, o których mowa w ust. 3.1, solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

- 3.7. Opłaty za używanie lokalu wnosi się, co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienia w zapłacie.

- 3.8. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zależnych od Spółdzielni zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. O zmianach opłat niezależnych od Spółdzielni, przede wszystkim tzw. „mediów” i opłat podatkowych tj. podatku od nieruchomości i za użytkowanie wieczyste gruntu, wywóz odpadów komunalnych - zawiadamia się z wyprzedzeniem, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

- 3.9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub na drodze sądowej.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.

- 3.10. Opłaty za używanie lokali są wnoszone na rachunek wskazany przez Spółdzielnię.

4. Obowiązki Spółdzielni

- 4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyłym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo

użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2 i 4.3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

- 4.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów wewnętrznej instalacji: wody zimnej i ciepłej oraz gazowej do zaworu odcinającego w lokalu wraz z zaworem bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do syfonu urządzenia odbiorczego, centralnego ogrzewania.
- 4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.

Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy i wymiany okien oraz drzwi wewnętrznych i zewnętrznych,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń i połączeniami między zaworem oddzielającym a urządzeniem,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów oraz niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) naprawy wewnętrznej instalacji elektrycznej od licznika wraz z osprzętem,
- 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 7) malowanie drzwi i okien, doprowadzających do urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- 8) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

5. Terminy obowiązywania

- 5.1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum-Wola” w Warszawie, Uchwała Nr 8/XI/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. i ma zastosowanie poczynając od rozliczenia kosztów za 2023 rok.
- 5.2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu przestają obowiązywać zasady dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości zawarte w Uchwale Rady Nadzorczej SM „Centrum-Wola” Nr 49/VIII/2015 z dnia 26.11.2015 r. z późniejszymi zmianami - Regulamin zasad rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „Centrum-Wola”.

5.3. Zasady rozliczeń kosztów zimnej wody i kanalizacji oraz dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz dostawa ciepłej wody określa odrębny Regulamin.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Małgorzata Błażejczyk



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Orłow

