

# Z A S A D Y

## **Rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum - Wola”**

Do użytku wewnętrznego

---

Niniejsze Zasady zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą SM „Centrum – Wola” w dniu 26.11.2015r. Uchwałą nr 49/VIII/2015, zmienione Uchwałą nr 12/IX/2017 z dn. 26.01.2017r., Uchwałą nr 40/IX/2017 z dn. 21.09.2017r., Uchwałą nr 30/X/2020 z dn. 23.01.2020r., Uchwałą nr 58/X/2020 z dnia 17.12.2020r., Uchwałą nr 100/X/2022 z dn. 27.01.2022r.

## SPIS TREŚCI:

I.	Postanowienia ogólne .....	str.3
II.	Postanowienia wstępne .....	str.5
III.	Ogólne zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat .....	str.6
IV.	Postanowienia szczegółowe kalkulacji kosztów .....	str.7
V.	Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali .....	str.7
VI.	Zasady rozliczenia kosztów nieruchomości wspólnych.....	str.10
VII.	Zasady rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją mienia Spółdzielni .....	str.11
VIII.	Zasady gospodarowania środkami zgromadzonymi na remonty zasobów Spółdzielni .....	str.12
IX.	Zasady gospodarowania mieniem Spółdzielni w tym lokalami użytkowymi i mieszkalnymi stanowiącymi własność Spółdzielni .....	str.12
X.	Ustalanie opłat za używanie lokali .....	str.13
XI.	Zakres obowiązków Spółdzielni.....	str.15

## Z A S A D Y

### **Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum – Wola”**

---

Zasady opracowano na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 z 1982 r. ze zm.)
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 poz. 27 z 2001 r. ze zm.)
3. Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591 z 1994r. ze zm.)
4. Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatkach dochodowych od osób prawnych (Dz.U. Nr 106, poz. 482 z 1992 r. ze zm.)
5. Ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 9, poz. 31 z 1991 r. ze zm.)
6. Statutu Spółdzielni
7. Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85, poz. 388)
8. Ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 153, poz. 1504 z 2003r. ze zm.)
9. Ustawy z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2020 poz. 1439 ze zm.)

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Definicje użyte w Zasadach:
  - a) **użytkownik lokalu:**
    - członek spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
    - członek spółdzielni będący właścicielem lokalu,
    - osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami spółdzielni,
    - właściciel i współwłaściciel lokalu,
    - osoba posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
    - najemca lokalu,
    - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
  - b) **odrębna nieruchomości** – to znaczy grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale z gruntem związanymi, ujawnione w ewidencji gruntów.
  - c) **nieruchomość wspólna** – grunt oraz część budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu: „grunt, podwórza, ogródki, fundamenty, mury konstrukcyjne, kominy, wszelkie części budynków i wszelkie

urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lub pewnych grup właścicieli, jak: strychy, korytarze piwnic, klatki schodowe, korytarze, bramy, pralnie, suszarnie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, oświetlenia, itp.”

- d) **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, takie jak piwnica, strych, komórka i inne, które jest częścią składową lokalu, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej. Nie musi bezpośrednio przylegać do lokalu.
- e) **udział w nieruchomości wspólnej** – udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich **przynależnymi** w budynkach znajdujących się na jednej nieruchomości.
- f) **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu.
- g) **lokal mieszkalny** – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku (izba lub zespół izb) przeznaczony na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami samodzielnymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
- h) **osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym** – osoba faktycznie korzystająca z lokalu: członek, właściciel niebędący członkiem spółdzielni, osoby stale zamieszkujące w lokalu zameldowane na pobyt stały lub czasowy i osoby niezameldowane, najemcy lub podnajemcy.
- i) **przychody** – otrzymane lub postawione do dyspozycji płatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartości otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.
- j) **pożytki z nieruchomości** – dochody, które są osiągane z różnych tytułów gospodarki częściami wspólnymi danej nieruchomości.
- k) **zarządzanie nieruchomościami** – podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania oraz właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
- l) **mienie Spółdzielni** – lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, działki gruntu niezabudowane, tablice reklamowe, których właścicielem jest Spółdzielnia i które nie stanowią części wspólnych odrębnych nieruchomości.
- ł) **zasoby Spółdzielni** – wszystkie budynki i lokale oraz tereny, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą, zarządcą.
- m) **zasoby mieszkaniowe** – część zasobów Spółdzielni zwolniona z przepisów o podatku dochodowym od osób prawnych (CIT).

2. Okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy i wszystkie rozliczenia z użytkownikami lokali – dokonywane są za dany rok po przyjęciu sprawozdania finansowego przez właściwy organ Spółdzielni, poza rozliczaniem zużycia wody.

3. Koszty gospodarki zasobami Spółdzielni obejmują:

- koszty związane z utrzymaniem lokalu,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości w tym gruntów,

- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
  - odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom.
  5. W Spółdzielni obowiązuje bezwynikowa zasada gospodarki finansowej, oznacza to, że różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
  6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów spółdzielni oraz celowe fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości lub wykonania określonego remontu. Szczegółowo zasady określa Regulamin „Zasad tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum – Wola powołanego § 70 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółdzielni”.
  7. Podstawą prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni są roczne plany rzeczowo - finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą.

## **II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

1. Za jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami spółdzielni przyjmuje się:
  - odrębną nieruchomość,
  - lokal w danej nieruchomości,
  - udział przypisany do danego lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - metr sześcienny wg wskazania urządzeń pomiarowych,
  - jednostki zużycia energii cieplnej (GJ),
  - ilość pojemników na nieczystości.
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych i niemieszkalnych łącznie z powierzchnią przynależną do tych lokali określana jest na podstawie dokumentacji technicznej budynku i operatów geodezyjnych służących do przewłaszczeń lokali.
3. Urządzeniem pomiarowym jest:
  - licznik wody zimnej i ciepłej,
  - licznik energii elektrycznej,
  - gazomierz,
  - ciepłomierz,
  - podzielnik kosztów zużycia energii cieplnej.
4. Wielkość odrębnej nieruchomości i wielkość udziału w nieruchomości wspólnej określa uchwała podjęta przez Zarząd zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.
5. Zasady niniejsze ustalają zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali związanych z:

- utrzymaniem lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w tym służących do wspólnego użytkowania,
- remontami zasobów Spółdzielni,
- dostarczaniem energii cieplnej, wody, odprowadzaniem kanalizacji, gazu,
- eksploatacją i utrzymaniem urządzeń technicznych w jakie wyposażone są nieruchomości,
- segregacją nieczystości.

### III. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT

1. Koszty gospodarki zasobami Spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
  - 1.1 Koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu za wyjątkiem garaży są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i rozliczane są wg zasad określonych w rozdziale V pkt 1-6.
  - 1.2 Koszty pośrednie dla garaży ustalane są odrębnie dla każdego lokalu garażowego przez Zarząd Spółdzielni uwzględniając współczynniki korygujące związane z eksploatacją całej nieruchomości.
  - 1.3 Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, które nie dotyczą bezpośrednio utrzymania lokalu w wyodrębnionych nieruchomościach, rozliczane są wg zasad określonych w rozdziale VI pkt 1-5, 7-8.
  - 1.4 Koszty zarządzania zasobami Spółdzielni rozliczane wg zasad określonych w rozdziale VI pkt 6 stanowią element utrzymania nieruchomości wspólnej.
  - 1.5 Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem wyodrębnionych nie służących konkretnym lokalom nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, rozliczane są wg zasad określonych w rozdziale VII.
  - 1.6 Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy rozlicza się wg zasad zawartych w rozdziale VIII.
  - 1.7 Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalanie opłat przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z okresami kalendarzowymi, wyjątek mogą stanowić media rozliczane w innych okresach.
  - 1.8 Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali odrębnej nieruchomości, zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.
  - 1.9 Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, należy dokonać korekty planu oraz opłat za używanie lokali.
  - 1.10 Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami, a przychodami w danym roku dotyczącymi odrębnej nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym. Coroczny plan rzeczowo – finansowy uwzględnia wynik roku poprzedniego, co skutkuje zwyżką lub niżką albo stabilizacją opłat za lokale.
  - 1.11 W uzasadnionych jednostkowych przypadkach Zarząd może dokonać indywidualnego rozliczenia kosztów na dany obiekt lub lokal, przedstawiając każdorazowo rozliczenie i uzasadnienie Radzie Nadzorczej.

#### **IV. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE KALKULACJI KOSZTÓW.**

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zaliczane są:
  - a) koszty dostawy energii cieplnej w tym dla potrzeb podgrzania ciepłej wody,
  - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
  - c) koszty gospodarki odpadami (segregacja),
  - d) koszty opłat za użytkowanie gruntu i podatku od nieruchomości dotyczącego danego lokalu łącznie z pomieszczeniem przynależnym za wyjątkiem lokali przewłaszczonych, których Spółdzielnia nie jest właścicielem.
  - e) koszty dostawy gazu, jeśli lokale zaopatrywane są poprzez wspólny licznik dla całej nieruchomości.
  
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zaliczane są:
  - a) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w części wspólnej (mycie klatek schodowych i zsyków, podlewanie trawników, itp.),
  - b) koszty energii elektrycznej ogólnego użytku (klatki schodowe, piwnice, tereny zewnętrzne),
  - c) koszty konserwacji, w tym: przeglądów technicznych budynków i usług kominiarskich części wspólnych nieruchomości oraz dostarczania sygnału TV, domofonu,
  - d) koszty konserwacji dźwigów osobowych,
  - e) podatki i opłaty publicznoprawne, ubezpieczenia,
  - f) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej danej nieruchomości oraz koszty dozoru – ochrony i monitoringu p.poż.
  - g) koszty zarządzania nieruchomością,
  - h) koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości (łącznie z kosztami utrzymania zieleni części wspólnej i odśnieżania, poza terenami parkingów i miejsc postojowych wyodrębnionych).
  
3. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni są zróżnicowane rodzajowo w zależności, jakiego mienia dotyczą a przede wszystkim są to:
  - a) koszty, o których mowa w pkt. 2, w zakresie mienia, jakim są lokale,
  - b) koszty związane z bieżącą eksploatacją i konserwacją mienia Spółdzielni, jakim są, place zabaw, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, grunty niezabudowane, tablice reklamowe.
  
4. Do kosztów zalicza się odpis na fundusz remontowy Spółdzielni.

#### **V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI**

1. Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej.
  - 1.1 Koszty podlegają podziałowi na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody. Podziałowi również podlega usługa przesyłowa zmienna i opłata

- licznikowa. Szczegółowe zasady tego podziału ustala Zarząd kierując się zasadą proporcjonalności kosztów.
- 1.2 W budynkach mieszkalnych, w których lokale nie są wyposażone w liczniki lub podzielniki kosztów, koszty energii cieplnej rozliczane są wg powierzchni wszystkich lokali jednolicie, a w budynkach, w których znajdują się liczniki pobierania ciepła, wg wskazań tych urządzeń, za zużytą energią cieplną, a za opłaty stałe wg powierzchni lokali, w przypadku zastosowania podzielników kosztów ciepła według odrębnych zasad ustalonych dla tych podzielników.
  - 1.3 W budynkach wyposażonych w liczniki przepływowe energii cieplnej dla centralnego ogrzewania opłatę za usługi przesyłowe zmienne oraz opłatę licznikową ustala się w oparciu o wskazania licznika w danym lokalu.
  - 1.4 Koszty energii cieplnej części wspólnej (którą jest różnica wynikająca z rozliczenia poszczególnych lokali a kosztami całego budynku) rozliczana jest udziałem w częściach poszczególnych nieruchomości przypisanym dla każdego lokalu.
  - 1.5 Koszty energii cieplnej części wspólnej, (którą jest różnica z rozliczenia poszczególnych lokali a kosztami całego budynku) rozliczane są dla użytkowników w budynku Ludwiki 4 proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali (nie uwzględnia się garażu, jako odrębnego lokalu).
2. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w okresach półrocznych na podstawie wskazań liczników ciepłej i zimnej wody stosując opłaty wg cen dostawców. Spółdzielnia pobiera zaliczkę na poczet rozliczenia zużycia wody, która nie może być niższa od iloczynu ceny za 1m<sup>3</sup>.
- 2.1 Jeśli nastąpiła awaria urządzenia pomiarowego uniemożliwiająca odczyt zużycia wody, koszt zużycia wody wylicza się ze średniej zużycia za ostatnie 6 miesięcy.
  - 2.2 Różnica między odczytem licznika głównego a sumą liczników indywidualnych, w lokalach, stanowi koszt wody, który zalicza się w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.
  - 2.3 Odczytów wszystkich wodomierzy lokalowych, administracyjnych, głównych budynkowych i hydroforni, która obsługuje dane nieruchomości, dokonuje się w tym samym czasie.
  - 2.4 Rejestracja i przyjęcie do rozliczeń nowych wodomierzy następuje po pisemnym zgłoszeniu faktu ich zamontowania i odbioru robót.
  - 2.5 Wymiana wodomierzy uszkodzonych poza okresem gwarancji wykonywana jest przez Spółdzielnię na koszt mieszkańca.
  - 2.6 W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb, niemożliwości odczytania liczników w ustalonych terminach odczytów wodomierzy, Spółdzielnia dokonuje rozliczeń na podstawie średniego zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy w danym lokalu. W przypadku, gdy poprzedni okres rozliczeniowy był korektą ujemną (zmniejszający stan licznika) to wówczas rozliczenia dokonuje się na podstawie dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
  - 2.7 Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów wody należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, jednak nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.



- 2.8 Jeśli lokal nie został wyposażony w liczniki poboru wody z winy użytkownika lokalu to wówczas ustala się opłatę ryczałtową, której wysokość określa Rada Nadzorcza ustalając stawki opłat za użytkowanie lokalu.
- 2.9 W przypadku kiedy licznik nie może być odczytany przez służby Spółdzielni to obowiązek jego odczytu spoczywa na użytkowniku lokalu. Odczyt powinien być dokonany w okresach półrocznych i przekazany i przekazany do Spółdzielni, obowiązek ten spoczywa na użytkowniku lokalu. Dopuszcza się formę pisemną i mailową powiadomienia.  
Jeśli użytkownik nie dostarczy odczytów w sytuacji opisanej w pkt. 2.9 to rozliczany jest w sposób określony w pkt. 2.1.
3. Zasady rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych określone są przez władze Miasta Stołecznego Warszawy. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości jest ustawowo zobligowana do pobierania opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi, jako pośrednik w poborze powyższej opłaty, nie czerpiąc z niej żadnych zysków. Szczegółowe zasady poboru opłaty regulują przepisy uchwalane przez Radę m.st. Warszawy.
4. Zasady naliczania podatków i opłat publicznoprawnych (podatku od nieruchomości, podatku gruntowego, podatku od reklam, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu oraz czynszu dzierżawnego) rozlicza się na odrębne nieruchomości.
- 4.1 Podatek od nieruchomości, podatek gruntowy oraz opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości rozliczane są według kosztów i stawek określonych przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy.
- 4.1.1 Właściciel lokalu uiszcza podatki i opłaty publicznoprawne we własnym zakresie.
- 4.1.2 Podatek od nieruchomości jaki Spółdzielnia ponosi za części nieruchomości, której jest właścicielem i współwłaścicielem części wspólnej, rozlicza się na powierzchnię lokali stanowiących mienie Spółdzielni wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali w obrębie danej nieruchomości.
- 4.1.3 Opłata za użytkowanie wieczyste części nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni rozliczana jest proporcjonalnie na lokale Spółdzielni znajdujące się w danej nieruchomości.
- 4.1.4 Podatek od reklam obciąża przychody uzyskiwane z tego tytułu i pomniejsza pożytki z reklam na poszczególnych nieruchomościach.
5. Zasady rozliczania kosztów dostawy gazu.
- 5.1 Koszty dostawy gazu do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, nieposiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach rozlicza się na lokale mieszkalne znajdujące się w danym budynku.
- 5.2 Zaliczkę w wysokości „0” złotych ustala się dla lokali, które są niezamieszkałe przez okres dłuższy niż 2 miesiące. Oświadczenie o niezamieszkiwaniu w lokalu powinien złożyć użytkownik lokalu przed opuszczeniem lokalu.
- 5.3 Wysokość opłat miesięcznych ustalana jest zaliczkowo na dany rok na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzednim, a ostateczne rozliczenie dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego na podstawie faktycznego zużycia, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni.
6. Zasady rozliczania kosztów urządzeń domofonowych.

- 6.1 Koszty eksploatacji urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale zgodnie z obowiązującą dla danej nieruchomości umową określającą powyższe koszty przeliczając te koszty na jeden lokal.

## **VI. ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH**

1. Różnica w zużyciu wody wynikająca z odczytu licznika głównego i poszczególnych liczników w danym budynku stanowi koszt części wspólnych i rozliczana jest udziałem na poszczególne lokale w danej nieruchomości.
2. Zasady rozliczania energii elektrycznej ogólnego użytku.
  - 2.1 Koszty energii elektrycznej używanej do oświetlenia terenów danej nieruchomości wspólnej, ustalane są w oparciu o faktyczne zużycie w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen dokonywanych przez dostawcę.
  - 2.2 Koszty energii elektrycznej części wspólnych rozliczane są dla użytkowników lokali ich udziałem w nieruchomości wspólnej.
3. Koszty konserwacji wszystkich instalacji technicznych budynku i anteny zbiorczej, w tym przeglądów technicznych budynków i usług kominiarskich nieruchomości ustala się w oparciu o obowiązujące przepisy (ustalenie częstotliwości dokonywania danego rodzaju przeglądów) z uwzględnieniem analizy cen rynkowych. Są one elementem składowym opłat z tytułu „utrzymania nieruchomości wspólnej”.
  - 3.1 Koszty konserwacji i przeglądów technicznych rozliczane są wg udziału w nieruchomości wspólnej.
4. Koszty konserwacji dźwigów osobowych rozlicza się w ramach nieruchomości, w której budynki wyposażone są w dźwigi.
  - 4.1 Koszty konserwacji dźwigów na dany rok ustala się na podstawie zawartych umów bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem współczynnika inflacji.
  - 4.2 Koszty remontu dźwigów ustala się w oparciu o opracowany harmonogram remontu dźwigów w Spółdzielni oraz przewidywane koszty remontu (wstępny kosztorys).
  - 4.3 Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu odpłatności za używanie (korzystanie) z dźwigu jest lokal, z pominięciem lokali na parterze oraz lokali położonych nad stacją TRAFO.  
Dla lokali na I piętrze stawkę ustala się w wysokości 50% ustalonej w pkt. 4.3.
5. Koszty podatków i opłat publicznoprawnych ustalane są wg zasad zawartych w rozdziale V pkt 4.
6. Zasady rozliczenia ogólnych kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni.
  - 6.1 Ogólne koszty zarządzania zasobami Spółdzielni ustala się bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
  - 6.2 Do kosztów ogólnych zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez służby Spółdzielni konieczne do prowadzenia obsługi mieszkańców, tj.:

- wynagrodzenia i narzuty pracowników,
  - materiały i wyposażenie,
  - prenumeraty, składki obowiązkowe, koszty bhp, szkolenia, badania okresowe pracowników,
  - pozostałe koszty tj. amortyzacja, ubezpieczenia poza ubezpieczeniem nieruchomości, opłaty pocztowe,
  - usługi obce tj. obsługa prawna, koszty windykacji zaległości, obsługa informatyczna, koszty telefonów i łączności, koszty prowizji bankowych, ochrony mienia, audytorskie i doradcze, geodezyjne itp.,
- 6.3 Ponoszone przez Spółdzielnię koszty zarządzania zasobami Spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie.
- 6.4 Koszty ogólne zarządzania zasobami Spółdzielni rozlicza się na odrębne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych.
- 6.5 Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni nie uczestniczą w kosztach utrzymania mienia Spółdzielni, z którego nie korzystają, nie mogą też uczestniczyć w ewentualnych obniżkach kosztów utrzymania lokali wynikających z dochodów przynoszonych przez ww. mienie.
7. Zasady rozliczania kosztów ubezpieczenia nieruchomości.
- 7.1 Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszelkiego ryzyka oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia majątku Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni lokali w danej odrębnej nieruchomości.
- 7.2 Koszty ubezpieczenia majątku znajdującego się w danej nieruchomości są elementem składowym opłat – „utrzymanie nieruchomości wspólnej”.
8. Koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości ustala się na podstawie kosztów faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem zmian cen i inflacji. Koszty te rozliczane są na lokale w danej odrębnej nieruchomości proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
9. Koszty dozoru – ochrony i monitoringu p.poż ustala się na podstawie kosztów faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem zmian cen i inflacji, a rozlicza na poszczególne nieruchomości (wg szczegółowych ustaleń określonych przez Zarząd), a następnie na lokale wg ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

## **VII. ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ I KONSERWACJĄ MIENIA SPÓŁDZIELNI**

1. Koszty nieruchomości zabudowanych lub niezabudowanych, lokali i innych urządzeń stanowiących mienie Spółdzielni, obejmują koszty eksploatacji i konserwacji:
- własnych nośników reklamowych,
  - lokali mieszkalnych wynajmowanych,
  - lokali niemieszkalnych w budynkach mieszkalnych i pawilonach podlegających wynajmowi,

- terenów działek niezabudowanych ogólnych jak drogi dojazdowe, place zabaw, itp.,
- 1.1 Koszty wymienione w pkt. 1 planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem przewidywanej inflacji. Koszty te są rozliczane na poszczególne nieruchomości, lokale, tereny itp., odpowiednio wg zasad jak za pozostałe lokale.
- 1.2 Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 1.3 Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni (dotyczy m.in. właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy ze Spółdzielni wystąpili) uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach i usytuowanych w danym obrębie geodezyjnym, stosownie do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej (np. drogi dojazdowe).

#### **VIII. ZASADY GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI ZGROMADZONYMI NA REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI.**

(Niniejsze uregulowania nie naruszają postanowień Regulaminu zasad tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego powołanego § 70 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółdzielni)

1. Remonty realizowane są na podstawie rocznego planu remontowego będącego częścią planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni.
2. Plan opracowuje się w oparciu o potrzeby wynikające z corocznych przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni i konsultacji z organami samorządowymi.

#### **IX. ZASADY GOSPODAROWANIA MIENIEM SPÓŁDZIELNI W TYM LOKALAMI UŻYTKOWYMI I MIESZKALNYMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

1. Lokale użytkowe będące w zasobach Spółdzielni są wykorzystywane na potrzeby własne Spółdzielni i pod wynajem.
2. Kryteria wyboru najemcy określa właściwy regulamin.
3. Szczegółowe warunki najmu lokalu użytkowego, dzierżawy terenu, najmu ściany lub terenu pod reklamę określa umowa.
4. Przychody z najmu lokali są przeznaczane na:
  - pokrycie bieżących kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali,
  - na cele statutowe Spółdzielni zgodnie z dyspozycją uprawnionych organów Spółdzielni.
5. Dochód może być przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni obciążających członków Spółdzielni.

6. Podstawą rozdysponowania dochodu z lokali użytkowych jest plan finansowy na rok obrotowy opracowany przez Zarząd Spółdzielni, a zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## **X. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

1. Ustalone w rozdziałach IV – IX niniejszych Zasad koszty używania lokali stanowią podstawę wymiaru opłat.
2. Członkowie Spółdzielni, jak i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w tym w kosztach zarządzania tym mieniem,
  - zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą opłaty na fundusz na remonty na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej (obejmuje zarówno mienie Spółdzielni służącego do użytku wspólnego – place zabaw, parkingi, drogi itp.),
  - kosztami zarządzania tymi nieruchomościami,
  - zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
5. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach wg odrębnej kalkulacji pokrywającej pełne koszty związane z eksploatacją tych lokali oraz zysk spółdzielni.
6. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie, którego wysokość ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o rzeczywiste straty spowodowane zajmowaniem lokalu bez tytułu prawnego.
7. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego powstaje po 30 – tu dniach od postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika.

- 7.1 Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem przekazania do dyspozycji Spółdzielni lokalu odnowionego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 7.2 W przypadku przekazania lokalu nieodnowionego, obowiązek uiszczenia opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przez Spółdzielnię, jednak nie później niż po upływie 30 dni od chwili przekazania lokalu Spółdzielni.
8. Za opłaty, o których mowa w rozdziale X solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali mieszkalnych niebędącymi członkami Spółdzielni 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; odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu,
  - osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
9. Terminy wnoszenia opłat zależnych od Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu należy uiszczać z góry do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
- 9.1 Od nieopłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera za opóźnienie odsetki ustawowe.
10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków co najmniej trzy miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany opłat niezależnych od Spółdzielni zawiadomienie o zmianie wymiaru opłat za lokal musi być doręczone najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
11. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu, wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określają odpowiednie przepisy statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
- 11.1 Użytkownicy lokali mieszkalnych niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
- 11.2 Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
12. Wysokość opłat dla lokali zgodnie z postanowieniami niniejszych Zasad uchwała Rada Nadzorcza a Zarząd może zmienić opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności wody, odpadów komunalnych, energii, gazu, podatków i opłat publicznoprawnych jeśli ich wzrost ma znaczny wpływ na wynik finansowy danej nieruchomości.
13. Obowiązek uiszczenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem zawarcia umowy cywilno – prawnej, chyba, że umowa stanowi inaczej,
14. Zwrot nadpłat:
- 14.1 Nadpłaty za użytkowanie lokalu występujące na koncie rozliczeniowym danego lokalu w pierwszej kolejności są zaliczane na pokrycie odsetek od nieterminowych wpłat.

- 14.2 Przy sprzedaży lokalu, gdy powstanie nadpłata z tytułu czynszu bądź innych rozliczeń będzie ona zwrócona bez potrącania kosztów przelewu.
- 14.3. W przypadku powstania nadpłaty na koncie czynszowym zwrot nadpłaconej kwoty obciążony jest kosztami przelewu.
15. Zasady odstąpienia od naliczania poboru odsetek od nieterminowo wniesionych opłat za użytkowanie lokalu.
- 15.1 Wobec dłużników którzy uregulują zadłużenie główne można odstąpić od obowiązku zapłaty należnych odsetek według następujących zasad:
- kwota odsetek do 200,00 złotych odstąpienie w 80%,
  - kwota odsetek od 200,00 do 500,00 złotych odstąpienie w 45%,
  - kwota odsetek od 501,00 do 800,00 złotych odstąpienie w 25%,
  - kwota odsetek przekraczająca 801,00 złotych odstąpienie w 15%.
- W umotywowanych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o dodatkowym odstąpieniu naliczenia należnych odsetek do wysokości nie wyższej niż 300,00 złotych.
- 15.2 Wobec dłużników, którzy podejmą za zgodą Zarządu spłatę zadłużenia w ratach miesięcznych, może zostać wstrzymane naliczanie odsetek od pozostałego do spłaty zadłużenia.
- Wszystkie decyzje w sprawie odstąpienia od naliczania odsetek od pozostałego do spłaty zadłużenia są podejmowane przez Zarząd Spółdzielni na indywidualny wniosek osoby zainteresowanej.

## **XI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
  - a) w zakresie eksploatacji i remontów:
    - utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
    - sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
    - czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynku, a także na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku (place zabaw, drogi, tereny zielone itp.),
    - sprawną obsługę administracyjną;
  - b) w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody – utrzymanie temperatury normatywnej, na warunkach określonych umową z dostawcą energii ciepłej;
  - c) w zakresie ciepłej wody – możliwość stałego korzystania z ciepłej wody;
  - d) bezpieczne funkcjonowanie dźwigów; dostarczanie sygnału TV oraz funkcjonowanie urządzeń domofonowych.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
  - w odniesieniu do członków Spółdzielni i właścicieli lokali – „Regulamin używania lokali w S.M. „Centrum – Wola”
  - w odniesieniu do najemców – umowa najmu.
3. Temperaturą obowiązującą w lokalu mieszkalnym jest temperatura 18° C – mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.  
W przypadku, gdy okres niedogrzenia lokalu (w okresie grzewczym) trwa, co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:

- a)  $+15^{\circ}\text{C}$  lub mniej – użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej, liczonej za każdy dzień niedogrzenia.
  - b) poniżej  $+18^{\circ}\text{C}$ , ale nie mniej niż  $15^{\circ}\text{C}$  użytkownikowi przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzenia.
4. W przypadku braku ciepłej wody w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozbiórze wody lub gdy temperatura wody jest niższa niż  $40^{\circ}\text{C}$  w ciągu dwóch kolejnych dni – opłatę za ciepło do podgrzania wody obniża się o 1/30 część opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono wodę o temperaturze niższej niż  $40^{\circ}\text{C}$ .
  5. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym.  
Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu przerwy w dostawie.  
W przypadku braku zgłoszenia użytkownik traci prawo do bonifikaty.
  6. Bonifikaty, o których mowa w pkt 3 i 4 nie przysługują w przypadkach przerw w dostawie energii cieplnej spowodowanymi planowanymi remontami bądź usuwaniem awarii przez dostawcę energii do budynku.
  7. Obniżki i bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych, a globalna kwota obniżek zmniejsza wnoszone zaliczki z tego tytułu.