Uchwała nr 13/XII/2021
Rady Nadzorczej SM „Skarpa Marymoncka"
20 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka" w Warszawie

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka" w Warszawie działając na podstawie §67 ust.1 pkt 6) i pkt. 10) statutu Spółdzielni, postanawia co następuje:

§1

Uchwala Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka" w Warszawie w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2005 z dnia 15.12.2005 r. ze zm.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało 7 członków
Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 2 członków
Uchwałę podjęto przy obecności 9 członków, na ogółem 9 członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Joanna Boreczek

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Katarzyna Szeliga-Radwańska

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej
nr 13/XII/2021 z dnia 20.12.2021 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka"

Rozdział 1 – Przepisy ogólne

§ 1. [Przedmiot]

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 2. [Słownik]

Ilekroć w regulaminie tym jest mowa o:

1) użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
   a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali,
   b) nie będących członkami spółdzielni właścicieli lub współwłaścicieli lokali lub posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach,
   c) osoby faktycznie korzystające z lokali, a nie będącymi osobami opisanymi w pkt a i b.
2) odrębnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym uregulowany w odrębnej księdze wieczystej,
3) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu (podwórza, ogródki, fundamenty, mury, kominy, wszelkie części budynku i wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lub pewnych grup właścicieli jak: strychy, korytarze piwnic, klatki schodowe, wózkarnie, korytarze bramy, pralnie, suszarnie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, oświetlenia),
4) pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnica, strych, komórka, będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości,
5) udziale w nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do

łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

6) lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu w tym użytkowe,
7) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym jako lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
8) osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w pkt.1,
9) przychodach – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń,
10) pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczające te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów,
11) zarządzaniu nieruchomościami – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,
12) urządzeniach pomiarowych – rozumie się przez to wszelkie oficjalnie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze i ciepłomierze,
13) uchybie – rozumie się przez to różnicę pomiędzy sumą wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach oraz w częściach wspólnych (z doliczeniem zużycia wody przez lokale nieopomiarowane i w których nie dokonano odczytu wodomierzy) a wskazaniami na liczniku głównym MPWiK ,
14) ustawie bez dodatkowego wyróżnienia – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych *(Dz. U. z 2021 r., poz.11208).*

§ 3. [Okres rozliczeniowy]

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 4. [Grupy kosztów]

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są dla odrębnych nieruchomości i obejmują one:

1) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
2) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
4) odpis na fundusz remontowy i celowy zasobów mieszkaniowych.

§ 5. [Jednostki rozliczeniowe]

Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów są:

1) odrębna nieruchomość,
2) lokal,
3) udział w nieruchomości wspólnej,
4) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu *(1 m² p.u.l.)*,
5) wskazania urządzeń pomiarowych,
6) liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

§ 6. [Powierzchnia]

1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich jego pomieszczeń bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy, wszakże bez powierzchni balkonów i piwnic.

   Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie obudowane lub pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
2. Powierzchnia lokali łącznie z powierzchnią przynależną określana jest na podstawie dokumentacji technicznej budynku. W przypadku wykrycia niezgodności pomiędzy tą dokumentacją, a stanem rzeczywistym dokonuje się obmiaru powierzchni użytkowej lokalu w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.
3. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu, o jakiej mowa w art. 42 ustawy.

§ 7. [Osoby zamieszkałe]

Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez użytkowników lokali. Użytkownicy ci obowiązani są także do zgłaszana Spółdzielni wszelkich zmian w liczbie osób zamieszkałych w lokalu. Korekty opłat lokalowych, których wysokości

zależą od liczby osób zamieszkałych dokonywane są począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia wskazanego w zdaniu poprzednim.

Rozdział 2 – Składniki poszczególnych grup kosztów

§ 8. [Lokale]

Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:

1) koszty dostawy energii cieplnej, wody i gazu do lokalu,
2) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
3) Koszty wywozu nieczystości stałych,
4) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu łącznie z pomieszczeniem przynależnym, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności,
5) koszty eksploatacji domofonu,
6) koszty odczytów wodomierzy oraz rozliczenia zużytej wody i ciepła są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 9. [Nieruchomości wspólne]

Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zaliczane są wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a mianowicie:

1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, wody, energii elektrycznej ogólnego użytku, odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi,
2) koszty konserwacji, w tym przeglądów technicznych budynków i usług kominiarskich, a także koszty utrzymania czystości, łącznie z kosztami utrzymania zieleni,
3) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych,
4) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy gruntów i ubezpieczeń,
5) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości, w tym koszty zarządzania nieruchomością, jej ubezpieczenia i utrzymania czystości, które rozliczane są na lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 10. [Mienie Spółdzielni]

Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni zaliczane są:

1) koszty utrzymania czystości i utrzymania terenów zielonych,
2) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy gruntów i ubezpieczeń,

3) koszty utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, to jest sieci, budynków hydroforni, parkingów/miejsc postojowych, placów zabaw, nawierzchni ciągów pieszych i jezdnych.

§ 11. [Fundusz remontowy]

Odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych własnych i lokali stanowiących odrębną własność obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z wyodrębnieniem na odpisy przeznaczone dla danej nieruchomości lub na cele ogólne Spółdzielni, względnie przeznaczone na remonty lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni.

Rozdział 3 – Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali

§ 12. [Ciepło]

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów zużycia ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

I. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, stanowiącą podstawę naliczania opłat miesięcznych za używanie lokali.
2. Podstawą ustalenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania są prognozowane przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej.
3. Wysokość opłat zaliczkowych, oraz ich zmiany ustala się jednolicie dla wszystkich budynków mieszkalnych w Spółdzielni.
4. Podstawą indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ustalenia odpłatności przypadającej na poszczególne lokale są koszty zakupu energii cieplnej obciążające budynek za dany okres rozliczeniowy.

   W skład tych kosztów wchodzą :

   a) opłata stała za moc zamówioną,
   b) opłata zmienna (koszty zmienne) uzależniona od ilości ciepła zużytego na ogrzanie w sezonie grzewczym mierzona przez odpowiedni licznik energii cieplnej zainstalowany w węźle cieplnym w budynku.
5. Opłatę stałą za moc zamówioną rozlicza się dla wszystkich znajdujących się w budynku lokali mieszkalnych i użytkowych według wielkości powierzchni użytkowej tych lokali.
6. Sposób rozliczenia opłaty zmiennej jest uzależniony od rodzaju lokalu (mieszkalny, użytkowy),

stanu opomiarowania znajdujących się w nim grzejników i możliwości dokonania odczytu wskazań mierników po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

7. W przypadku lokali mieszkalnych opomiarowanych tj. lokali, w których na grzejnikach zainstalowano elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania (zwane dalej „podzielnikami") opłata zmienna składa się z dwóch części :
   a) części ogólnej, stanowiącej 10 % tej opłaty i przeznaczonej na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia techniczne oraz nieopomiarowane łazienki). Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego.
   b) części indywidualnej, wynoszącej 90 % kosztów zmiennych, rozliczanej według wskazań podzielników i przy zastosowaniu współczynnika charakteryzującego pod względem cieplnym usytuowanie danego lokalu w stosunku do innych lokali w budynku. Współczynnik ten, zwany współczynnikiem redukcyjnym, będzie każdorazowo w arkuszach rozliczeniowych uwidoczniony.
8. W przypadku lokali mieszkalnych nieopomiarowanych tj. lokali, w których na grzejnikach nie zainstalowano podzielników, podstawą do ustalenia opłaty zmiennej są wielkość powierzchni użytkowej lokalu i średni koszt wynikowy ogrzania w danym okresie rozliczeniowym 1 m^2 odczytanej opomiarowanej powierzchni budynku powiększony współczynnikiem 2.

   Opłata ta stanowi iloczyn obu tych wielkości. Opomiarowana odczytana powierzchnia budynku jest sumą powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, w których dokonano odczytu podzielników.
9. Zasady określone w pkt. 1.8 obowiązują również w stosunku do lokali, w których nie było możliwości dokonania odczytu wskazań podzielników z winy użytkownika mimo powiadomienia go o terminach odczytu.
10. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla pomieszczeń, w których podzielnik uległ uszkodzeniu i nie było możliwości jego wcześniejszej wymiany lub naprawy, dokonuje się następująco :
    a) jeśli uszkodzenie jest niezależne od użytkownika - na podstawie uśrednionego wskazania podzielnika z ostatnich trzech lat,
    b) jeśli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika - na podstawie najwyższego wskazania podzielnika zamontowanego na grzejniku o analogicznej powierzchni grzewczej zainstalowanym w danym budynku.
11. Opłatę zmienną za ciepło zużyte do ogrzania lokali użytkowych rozlicza się według następujących zasad :
    a) w przypadku lokali opomiarowanych - zgodnie z postanowieniami pkt. 7,
    b) w przypadku lokali nieopomiarowanych oraz lokali, w których nie dokonano odczytu podzielników - odpowiednio zgodnie z postanowieniami pkt. 8 i 9,
    c) we wszystkich przypadkach nie stosuje się współczynników redukcyjnych.

12. Lokale mieszkalne oraz użytkowe nieopomiarowane lub lokale opomiarowane, w których nie dokonano odczytu podzielników ponoszą koszty rozliczenia zużycia energii cieplnej na ogrzewanie w wysokości ryczałtowej ustalonej w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ DO PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ (CIEPŁEJ WODY)

1. Podstawą ustalania zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej jest przewidywana przez Zarząd Spółdzielni wysokość tych kosztów, określona przy uwzględnieniu kosztów poniesionych w tym celu w roku poprzednim oraz prognoza wzrostu cen ciepła i zużycia ciepła w okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej do przygotowania ciepłej wody dokonuje się na podstawie faktur za ciepło zamówione oraz ciepło zużyte do podgrzania wody, którego ilość dostarczoną w okresie rozliczeniowym wskazują urządzenia pomiarowe zamontowane w węźle cieplnym budynku.
3. Koszt podgrzania 1 m^3 wody użytkowej w budynku wylicza się na podstawie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów na opłatę zmienną oraz stałą w danym okresie rozliczeniowym podzielonych przez ilość m^3 wody zarejestrowanej na wodomierzach ciepłej wody w lokalach oraz częściach wspólnych budynku (z doliczeniem zużycia wody przez lokale nieopomiarowane i w których nie dokonano odczytu wodomierzy – o których mowa w ust. 7).
4. Koszt podgrzania wody użytkowej (na potrzeby ciepłej wody) przez lokale mieszkalne wylicza się poprzez przemnożenie ilości ciepłej wody zużytej przez użytkownika lokalu zarejestrowanej przez wodomierze przez cenę podgrzania 1 m^3 wody.
5. Koszt podgrzania wody użytkowej (na potrzeby ciepłej wody) na cele ogólne/gospodarcze wylicza się poprzez przemnożenie ilości ciepłej wody zarejestrowanej na wodomierzach administracyjnych przez cenę podgrzania 1 m^3 wody (Koszty podgrzania wody użytkowej na cele ogólne/gospodarcze są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi).
6. Podstawę do rozliczenia kosztów usługi rozliczeniowej stanowi ilość urządzeń pomiarowych zainstalowana w lokalu.
7. Lokale mieszkalne oraz użytkowe nieopomiarowane lub lokale opomiarowane, w których nie dokonano odczytu wodomierzy ponoszą koszty rozliczenia wody i odprowadzenia ścieków oraz energii cieplej zużytej na podgrzanie wody w wysokości ryczałtowej ustalonej w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.

§ 13. [Woda i ścieki]

1. Niniejsze zasady mają zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali w budynkach opomiarowanych wodomierzami mieszkalnymi. Wg niniejszych zasad ustalana jest wysokość obciążeń poszczególnych lokali kosztami: zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, w tym na cele ogólne oraz dostawy ciepła na podgrzanie wody wodociągowej.
2. Zasady ustalania wielkości zużycia wody oraz ilości odprowadzanych ścieków:
   1) Całkowite zużycie zimnej wody ustala się na podstawie odczytów głównego wodomierza (WG) zainstalowanego przez M.P.W.i.K.
   2) Różnica pomiędzy sumą wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach oraz w częściach wspólnych (z doliczeniem zużycia wody przez lokale nieopomiarowane i w których nie dokonano odczytu wodomierzy) a wskazaniami na liczniku głównym MPWiK (WG) stanowi uchyb (U). Dla wyliczenia tzw „uchybu" stosuje się następujący wzór:

$$U = WG - \Sigma WLw$$

   WG — wskazania wodomierza głównego MPWiK w m^3

   ΣWLw — suma wskazań wodomierzy lokalowych oraz w częściach wspólnych budynków (z doliczeniem zużycia wody przez lokale nieopomiarowane i w których nie dokonano odczytu wodomierzy) w m^3

   U — Uchyb w m^3

   3) Wielkość faktycznego zużycia wody w poszczególnych lokalach, poza przypadkami określonymi w p.pkt. 6 i 7 ustala się na podstawie odczytów wodomierzy.
   4) Użytkownicy lokali pokrywają koszty wynikające z powstałego uchybu oraz koszty zużytej wody na cele gospodarcze i techniczne w wysokości proporcjonalnej do udziału w nieruchomości wspólnej.
   5) Użytkownicy lokalu mają obowiązek, w terminie określonym przez Spółdzielnię udostępnić lokal dla dokonania odczytu kontrolnego liczników lub kontroli urządzeń, lub w razie zmiany ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków, lub zmiany ceny dostawy ciepła.
   6) W przypadku, gdy użytkownik lokalu uniemożliwi zainstalowanie w jego lokalu wodomierza, wielkość faktycznego zużycia wody ustala się ryczałtem. Wyliczenie ryczałtu następuje przez pomnożenie średniego zużycia wody w lokalach opomiarowanych w budynku Spółdzielni (powiększony o współczynnik rozbieżności „R") w przeliczeniu na jedną osobę, przez ilość osób zamieszkałych w lokalu, którego dotyczy wyliczenie zużycia wody. W przypadku awarii wodomierza w lokalu, i nie zgłoszenia jej do Spółdzielni, wielkość faktycznego zużycia wody oblicza się według takiej samej zasady.
   7) Wielkość zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynkach na cele ogólne/gospodarcze wylicza się na podstawie wskazań zarejestrowanych przez wodomierze administracyjne zainstalowane w częściach wspólnych budynków.

8) Dokonywanie odczytów wodomierzy przeprowadza się w sposób zdalny za pomocą urządzeń radiowych nie wymagających wejścia do lokalu użytkownika.

3. Zasady ustalania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków, dostawy ciepła na podgrzanie wody oraz zasady obciążania użytkowników lokali tymi kosztami.
   1) Koszt faktycznego zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla poszczególnych lokali oblicza się mnożąc sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w danym lokalu przez koszt dostawy 1 m^3 wody zimnej i odprowadzenia ścieków. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków następuje zgodnie z fakturami MPWiK.
   2) Koszty odprowadzenia ścieków przyjmowane są na podstawie wskazań wodomierza głównego, przy założeniu że ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości wody zarejestrowanej przez licznik główny MPWiK.
   3) Koszty wynikające z powstałego „uchybu" oraz koszty zużytej wody na cele gospodarcze i techniczne użytkownicy lokali pokrywają w wysokości proporcjonalnej do udziału w nieruchomości wspólnej.
   4) Koszty dostawy ciepła na podgrzanie wody wodociągowej w budynku stanowią sumę opłat: stałej i zmiennej, z uwzględnieniem podatku VAT.
   5) Koszt dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody w lokalach bez wodomierzy obejmuje: opłatę stałą obliczoną w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, pobieraną przez okres 12 miesięcy oraz opłatę zmienną obliczoną przy uwzględnieniu zryczałtowanego zużycia ciepłej wody i kosztu podgrzania 1 m^3 wody. Zryczałtowane zużycie wody oblicza się przez pomnożenie średniego zużycia wody ciepłej w budynku w przeliczeniu na jedną osobę i ilość osób zamieszkałych w lokalu, którego dotyczy wyliczenie ryczałtu.
4. Zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody, kosztów dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody i ustalenie opłat zaliczkowych na pokrycie tych kosztów.
   1) Na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody, użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać zaliczki jako stały element opłaty za użytkowanie lokalu.
   2) Wysokość indywidualnej zaliczki miesięcznej dla lokali na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków określa się przy uwzględnieniu średniego miesięcznego zużycia wody ustalonego na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz kosztu dostawy 1 m^3 wody i odprowadzenia ścieków
   3) Wysokość indywidualnej zaliczki miesięcznej dla lokali na pokrycie kosztów uchybu i zużytej wody na cele gospodarcze i techniczne ustalana jest na podstawie kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym.
   4) Wysokość indywidualnej zaliczki miesięcznej dla lokali na pokrycie kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody określa się przy uwzględnieniu średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody ustalonego na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz kosztu podgrzania 1 m^3 wody.

5) W przypadku zmiany przez dostawcę ceny zimnej wody i odprowadzania ścieków lub ceny dostawy ciepła, Zarząd w terminie 30 dni powinien dokonać zmiany wysokości miesięcznej opłaty zaliczkowej. Powyższe zmiany winny być uwzględnione w najbliższym rozliczeniu kosztów.
6) Rozliczenia rocznego z użytkownikami lokali kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody na cele gospodarcze, z uwzględnieniem zaliczek pobranych od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, Zarząd powinien dokonać najpóźniej w terminie do 30 kwietnia roku następnego.

5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia przez użytkownika lokalu plomby na wodomierzu lub samego wodomierza, zużycie wody ustala się w sposób przewidziany w pkt. 2 ppkt.6 niniejszych zasad. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów demontażu wodomierza, jego legalizacji i ponownego montażu oraz kosztów montażu i demontażu wodomierza zastępczego na okres legalizacji.
6. Spółdzielnia tworzy dodatkowy odpis na fundusz remontowy obciążający użytkowników lokali, w których następuje wymiana wodomierzy. Wysokość stawki dodatkowego odpisu zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni, a jego naliczenie stanowi odrębną pozycję w opłatach za użytkowanie lokalu pod nazwą „opłata licznikowa". Wysokość miesięcznej stawki dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z tytułu ww. opłaty nie może być wyższa niż wynika to z poniesionych kosztów podzielona na 60 miesięcy (okres ważności legalizacji: 5 lat).

§ 14. [Wnoszenie opłat za energię cieplną oraz wodę i ścieki]

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
2. Okresem rozliczeniowym dla zużytej wody i odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej jest okres dwunastu miesięcy danego roku (tj. od 01.01.do 31.12).
3. Odczyty wskazań podzielników oraz wodomierzy dokonywane są w sposób zdalny za pomocą urządzeń radiowych według stanu na dzień 31.12.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia odczytu upoważnionej osobie w przypadku dokonywania kontroli sprawności podzielników lub wodomierzy.
5. Z czynności kontrolnych sporządza się protokół podpisany przez kontrolującego i właściciela lokalu.
6. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni w terminie czterech tygodni od daty otrzymania rozliczenia.
7. Reklamacje będą rozpatrzone w terminie sześciu tygodni od momentu zakończenia przyjmowania reklamacji.
8. Złożenie reklamacji wstrzymuje rozliczenie ze Spółdzielnią do momentu jej rozpatrzenia przez

Zarząd.

9. Użytkownikom lokali nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za energię cieplną do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynikła z rozliczenia ww. opłat.
10. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej (centralnego ogrzewania ciepłej wody) zaliczona będzie na poczet przyszłych opłat za lokal lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu zwrócona przelewem na wskazane konto wnioskodawcy.
11. Przed zwrotem należności, w pierwszej kolejności podlegać będą rozliczeniu inne uzasadnione ciążące na lokalu zobowiązania wobec Spółdzielni (zaległości z opłatami za użytkowanie lokalu, odsetki od zaległości, inne zobowiązania).
12. W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w stosunku do wniesionych zaliczek, właściciel lokalu , który nie złożył w terminie reklamacji ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedoboru w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia.

    W przypadku niedoboru przekraczającego wysokość miesięcznego czynszu, właściciel lokalu ma obowiązek uregulować zobowiązanie w terminie trzech miesięcy od daty otrzymania rozliczenia.
13. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielników lub wodomierzy, użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię w celu określenia przyczyn uszkodzenia i spowodowania ich wymiany lub naprawy. Naprawa lub wymiana ww. urządzenia nastąpi w terminie 14 dni od daty zgłoszenia usterki.
14. Użytkownik lokalu ponosi koszt wymiany podzielników lub wodomierzy w przypadku, gdy ich uszkodzenie nastąpiło z jego winy.
15. W przypadku dewastacji, rozplombowania, nie zgłoszenia wadliwego działania podzielników, lub wodomierzy, uniemożliwienia odczytu, rozliczenie nastąpi wg zasad przewidzianych dla lokalu nieopomiarowanego.
16. Każda zmiana w instalacji centralnego ogrzewania lub w instalacji wodnej będącej częścią nieruchomości wspólnej (np. wymiana grzejników lub likwidacja przeróbka instalacji przed wodomierzem) wymaga pisemnej zgody Spółdzielni. Koszt i wszelkie ryzyko związane z wykonanymi pracami ponosi użytkownik lokalu.
17. Wykonanie zmian w instalacji centralnego ogrzewania pociąga za sobą obowiązek pokrycia przez użytkownika lokalu kosztów związanych z :
    - uaktualnieniem dokumentacji technicznej instalacji centralnego ogrzewania danego budynku,
    - obliczeniem nowego współczynnika redukcyjnego dla lokalu,

- montażem lub demontażem podzielników.

Na pokrycie ww. prac, użytkownik lokalu ma obowiązek wpłacenia zaliczki w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię, która rozliczona będzie na podstawie wystawionej faktury w terminie 30 dni od daty ich wykonania i odbioru.

18. W przypadku dokonania samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia wystąpi na drogę sądową o przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego oraz poniesienie przez ww. wszelkich kosztów z tym związanych.
19. W przypadku złożenia rezygnacji, dot. montażu podzielników lub wodomierzy koszty: centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, rozliczane będą jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
20. Rezygnacja z rozliczenia według podzielników lub wodomierzy powinna być złożona na piśmie do Spółdzielni nie później niż w okresie od ogłoszenia o mającym się odbyć odczycie wskazań podzielników do dnia tegoż odczytu.
21. Indywidualne rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej użytkownik lokalu winien otrzymać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30.04 każdego roku.
22. Każdy użytkownik lokalu korzystający z pomieszczeń wspólnych w budynku zobowiązany jest do pokrycia kosztów zużytej wody (w tym pomieszczeniu) oraz energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania wody użytkowej. Za prowadzenie rejestru zużycia ww. mediów w pomieszczeniu pralni odpowiedzialna jest Spółdzielnia. Koszty o których mowa wyżej doliczone zostaną użytkownikowi lokalu do najbliższego indywidualnego rozliczenia lokalu za zużyte media.

§ 15. [Gospodarowanie odpadami komunalnymi]

1. Użytkownicy lokali pokrywają koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmujące wniesione przez Spółdzielnię na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalone od ilości zużytej wody z danej nieruchomości lub w inny sposób określony w stosownej uchwale Rady Miasta st. Warszawy.
2. Na poczet należności za gospodarowanie odpadami komunalnymi użytkownicy lokali wnoszą comiesięczne zaliczki. Podstawą ustalania wysokości comiesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi jest średniomiesięczne zużycie wody w danym lokalu ustalone na podstawie zużycia wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym pomnożone przez aktualną stawkę opłaty ustaloną przez Miasto Stołeczne Warszawa.
3. Rozliczenia indywidualne kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi dokonywane są w rocznych okresach rozliczeniowych z uwzględnieniem poniesionych przez Spółdzielnię opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i zaliczek wniesionych na ten cel przez użytkowników lokali. Okresem rozliczeniowym dla kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi jest okres dwunastu miesięcy danego roku (tj. od 01.01.do 31.12).

4. Przypadająca na dany lokal z rozliczenia indywidualnego opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w okresie rozliczeniowym obliczana jest poprzez przemnożenie ustalonej przez Miasto Stołeczne Warszawa stawki za $1m^3$ wody i sumy: ilości wody zużytej w danym lokalu w okresie rozliczeniowym zgodnie ze wskazaniami wodomierzy w tym lokalu oraz przypadającej na dany lokal proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą zużycia zimnej i ciepłej wody w lokalach budynków w okresie rozliczeniowym. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą zużycia zimnej i ciepłej wody w lokalach budynków obejmuje uchyb oraz wodę zużytą na cele gospodarcze i techniczne. Wielkość zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynkach na cele na cele gospodarcze i techniczne wylicza się na podstawie wskazań zarejestrowanych przez wodomierze administracyjne zainstalowane w częściach wspólnych budynków. Uchyb wylicza się w sposób określony w § 13 ust. 2 Regulaminu.
5. Jeżeli lokal nie jest wyposażony w wodomierze lub nie został dokonany/nie był możliwy odczyt wodomierza comiesięczna oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest ustalana poprzez przemnożenie ilości osób zamieszkałych w lokalu z uwzględnieniem przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym wynoszącej 4 m^3 i stawki aktualnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalonej przez Miasto Stołeczne Warszawa.
6. Użytkownik lokalu pokrywa koszty usługi rozliczeniowej za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości wynikającej z umowy zawartej przez Spółdzielnię z podmiotem dokonującym tych rozliczeń.

§ 16. [Podatki i opłaty]

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości od lokali stanowiących jej mienie odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami doń przynależnymi.
2. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty publicznoprawne zarówno od lokalu mieszkalnego jak i pomieszczeń przynależnych, zgodnie z obowiązującymi stawkami.
3. Lokale spółdzielni są obciążane kosztami opłat publicznoprawnych za użytkowanie wieczyste gruntów, zależnymi od wielkości działki stanowiącej odrębną nieruchomość, przy czym:
   1) koszty opłat dotyczące pawilonów wolnostojących, w których usytuowane są lokale użytkowe ustalane są całościowo dla nieruchomości, na której usytuowany jest pawilon a następnie rozliczane dla danego lokalu proporcjonalnie do powierzchni każdego lokalu według odrębnych stawek,
   2) lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych partycypują w kosztach opłat publicznoprawnych zależnych od wielkości działki stanowiącej odrębną nieruchomość proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej według odrębnych stawek.

4. Koszty podatków i opłat publicznoprawnych dotyczące powierzchni przeznaczonych do użytku wspólnego w ramach poszczególnych nieruchomości ustalane są na podstawie obowiązujących stawek i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Rozdział 4 – Zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych

§ 17. [Ciepło]

Koszty dostawy energii cieplnej dostarczonej do budynku podlegają podziałowi na koszty dotyczące ogrzewania lokali rozliczane zgodnie z zasadami wskazanymi w § 12 oraz na koszty ogrzewania powierzchni wspólnej rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej.

§ 18. [Woda i ścieki]

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się na podstawie wskazań wodomierza MPWiK.

§ 19. [Energia elektryczna]

1. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku ustala się w oparciu o obowiązujące taryfy opłat dostawców.
2. Koszty energii elektrycznej używanej do oświetlenia terenów danej nieruchomości wspólnej, ustalane są w oparciu o obowiązujące taryfy opłat dostawców.

§ 20. [Konserwacje i przeglądy]

1. Koszty konserwacji, w tym przeglądów technicznych budynków i usług kominiarskich części wspólnych nieruchomości ustala się przy uwzględnieniu wymaganej odrębnymi przepisami częstotliwości dokonywania danego rodzaju przeglądów i przy zastosowaniu analizy cen rynkowych.
2. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych dotyczące lokali użytkowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 21. [Domofony]

Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego zgodnie z obowiązującą dla danej nieruchomości umową określającą powyższe koszty.

§ 22. [Dźwigi osobowe]

1. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów kapitalnych dźwigów osobowych, zwanych dalej windami, rozlicza się w ramach nieruchomości, w której budynki wyposażone są w dźwigi.
2. Koszty eksploatacji i konserwacji wind na dany rok ustala się na podstawie zawartych umów.

3. Koszty remontu wind ustala się w oparciu o opracowany harmonogram remontu dźwigów w Spółdzielni oraz przewidywane koszty remontu.
4. Łączne koszty remontów, eksploatacji i konserwacji dźwigów rozlicza się na wszystkie znajdujące się w budynku lokale mieszkalne i użytkowe. Podstawą naliczania opłat miesięcznych jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Dla lokali mieszkalnych wykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej opłatę za używanie windy ustala się według kalkulacji indywidualnej z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności.

§ 23. [Zarządzanie]

1. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli to konieczne korekcie wysokości opłat.
3. Do kosztów ogólnych zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców, to jest wynagrodzenia pracowników, materiały i wyposażenie, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy i szkolenia, amortyzacja, ubezpieczenia, opłaty pocztowe oraz koszty usług świadczonych przez przedsiębiorców, w tym prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, ochrony mienia, audytorskich i doradczych, geodezyjnych, koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości łącznie z kosztami utrzymania zieleni itp. z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
4. Koszty, o jakich mowa w ust. 3 ewidencjonowane są odrębnie i rozlicza się je na odrębne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§ 24. [Ubezpieczenie]

Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tegoż mienia.

Rozdział 5 – Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i konserwacji mienia Spółdzielni

§ 25. [Ustalanie]

Koszty utrzymania mienia spółdzielni ustala się dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni.

§ 26. [Spółdzielnia]

Koszty utrzymania mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości, obejmują koszty eksploatacji i konserwacji wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych i wolnostojących oraz terenów inwestycyjnych.

§ 27. [Rozliczanie]

Koszty, o jakich mowa w § 25 - § 26 rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Rozdział 6 – Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 28. [Składniki]

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy:
   1) zasobów mieszkaniowych przez nią zarządzanych,
   2) mienia Spółdzielni.
   Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały organów statutowych Spółdzielni.

§ 29. [Lokale mieszkalne]

1. Fundusz na remonty w części przeznaczonej dla zasobów mieszkaniowych odrębnej nieruchomości tworzy się z odpisów w wysokości wnoszonych przez użytkowników lokali opłat określonych w planie gospodarczo-finansowym.
2. Wielkość odpisów i wpłat właścicieli lokali na dany rok kalendarzowy ustala się w oparciu o plan gospodarczy i remontów dotyczących danej nieruchomości. Plan opracowuje się w oparciu o potrzeby wynikłe w ramach corocznych przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni.

§ 30. [Remonty w częściach nieruchomości wspólnych]

1. Fundusz na remonty wspólne *(ogólnospółdzielcze)* tworzy się z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni i wpłat właścicieli lokali nie będącymi członkami spółdzielni.
2. Fundusz ten przeznaczony na remont infrastruktury Spółdzielni służącej do użytku wspólnego, to jest placów zabaw, parkingów, dróg, hydroforni, itp. Wydatki dokonywane są na zadania ujęte w planie finansowo – rzeczowym. Plan opracowuje się w oparciu o potrzeby wynikające z corocznych przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni i konsultacji z organami samorządowymi.

§ 31. [Lokale użytkowe]

Fundusz na remonty lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni tworzy się z wpływów z tychże lokali, odpisów od lokali własnych oraz z pozostałych źródeł. Fundusz ten przeznaczony na remont lokali użytkowych i towarzyszącej im infrastruktury.

Rozdział 7 – Zasady rozliczania wpływów lokali użytkowych stanowiącymi zasoby Spółdzielni

§ 32. [Przeznaczenie dochodów]

1. Dochody z najmu lokali użytkowych Spółdzielnia przeznacza na pokrycie kosztów: zarządzania, eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych, dostawy mediów do tych lokali oraz opłat publiczno – prawnych ich dotyczących, a także zasilanie funduszu remontowego przeznaczonego na remont lokali i infrastruktury im towarzyszącej.
2. Dochody z najmu lokali użytkowych Spółdzielnia może także przeznaczać na pokrycie kosztów zarządzania mieniem Spółdzielni obciążające członków Spółdzielni.

Rozdział 8 – Opłaty lokalowe

§ 33. [Podstawa]

Określone na podstawie tego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat lokalowych ponoszonych przez użytkowników lokali, stosownie do przepisów statutu Spółdzielni oraz art. 4 ustawy.

§ 34. [Wysokość]

Wysokość opłat lokalowych ustala się zgodnie z zasadami ustalonymi w tym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianymi do poniesienia w danym roku odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 35. [Bezumowne korzystanie]

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, uiszczają Spółdzielni miesięczne wynagrodzenie za jego używanie, którego elementem składowym są przypadające na tenże lokal wydatki za jego utrzymanie.

§ 36. [Wymagalność opłat]

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

Rozdział 9 – Obowiązki Spółdzielni

§ 37. [Zakres]

1. W ramach pobieranych opłat lokalowych Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
   1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczenia budynku, a także na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjną,
   2) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie temperatury normatywnej wewnątrz lokalu, zgodnie z zamówioną mocą, przez cały sezon grzewczy,
   3) w zakresie ciepłej wody – możliwość stałego korzystania,
   4) nieprzerwane i bezpieczne funkcjonowanie dźwigów,
   5) nieprzerwane i sprawne funkcjonowanie urządzeń domofonowych będących w konserwacji, dostawy gazu, regularnego usuwania śmieci.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali dotyczących napraw wewnątrz lokali określa, w odniesieniu do członków Spółdzielni i właścicieli lokali – regulamin używania lokali i porządku domowego, a w odniesieniu do najemców – podpisane z nimi umowy najmu.

Rozdział 10 – Przepisy końcowe

§ 38. [Przepis końcowy]

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/XII/2021 z dnia 20.12.2021 r.

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2005 z dnia 15.12.2005 r. ze zm.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Joanna Boreczek

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Katarzyna Szeliga-Radwańska