

UCHWAŁA NR 7/2012
RADY NADZORCZEJ

Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zoliborz Centralny”

z dnia 4.7 2012 roku

w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej WSM „ŻC” nr 3/2010 z dnia 22.02.2010r. w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat lokalowych

Rada Nadzorcza, działając na wniosek Zarządu, uchwała, co następuje:

§1 W uchwale Rady Nadzorczej WSM „ŻC” nr 3/2010 z dnia 22.02.2010r. wprowadza się następujące zmiany:

1. W §1 ust. 3

- pkt. 2) w brzmieniu: „osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające własnościowe prawo do lokalu lub będące właścicielami lub współwłaścicielami wyodrębnionych lokali.”

zastępuje się pkt. 2) w brzmieniu: „osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu lub będące właścicielami lub współwłaścicielami wyodrębnionych lokali”.

2. W §4

- ust. 4 w brzmieniu: „Koszty funduszu remontowego, które przypadają na lokale mieszkalne będące w używaniu członków Spółdzielni mogą być pokrywane, z środków pochodzących z odpisu od dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni, którego roczną wysokość określa Rada Nadzorcza w uchwale o planie finansowym oraz z zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok poprzedni na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia.”

zastępuje się ust.4 w brzmieniu: „Koszty funduszu remontowego, które przypadają na lokale mieszkalne będące w używaniu członków Spółdzielni mogą być pokrywane z zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok poprzedni na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia”.

3. W §5

- ust. 9 w brzmieniu: „Koszty GZM, które przypadają na lokale mieszkalne będące w używaniu członków Spółdzielni mogą być pokrywane z środków pochodzących z odpisu od dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni, którego roczną wysokość określa Rada Nadzorcza w uchwale o planie finansowym oraz z zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok poprzedni na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia.”

zastępuje się ust. 9 w brzmieniu: „Koszty GZM, które przypadają na lokale mieszkalne będące w używaniu członków Spółdzielni mogą być pokrywane z zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok poprzedni na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia.”

4. W §6

w ust. 2

- pkt. 2) w brzmieniu: „dostarczenie ciepła i podgrzanie wody;”

zastępuje się pkt. 2 w brzmieniu: „zużycie ciepła do celów ogrzewania i podgrzania wody;”

- skreśla się pkt. 4) i pkt. 5) w brzmieniu: „4) eksploatację i konserwację domofonu; 5) eksploatację i konserwację windy.”

w ust. 9

- pkt. 1) w brzmieniu: „*opłaty na eksploatację, fundusz remontowy, użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie Spółdzielni;*”

zastępuje się pkt. 1 w brzmieniu: „**opłaty na eksploatację, fundusz remontowy, użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, koszty stałe dostarczenia ciepła, domofony, windy;**”

- pkt. 2) w brzmieniu: „*zaliczki na dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, wywóz śmieci, domofony, windy (w nieruchomościach, w których występują).*”

zastępuje się pkt. 2) w brzmieniu: „**zaliczki na dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, zużycie ciepła do celów ogrzewania, zużycie ciepła do celów podgrzania wody, wywóz śmieci.**”

- ust. 10 w brzmieniu: „*Spółdzielnia pobiera od członków będących najemcami miejsc postojowych, garaży, lokali niemieszkalnych i części wspólnych, wykorzystujących przedmioty najmu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, opłaty i zaliczki w wysokości równej kosztom Spółdzielni wykazanych w dołączanej do umowy najmu kalkulacji opłat lub innym, pisemnym rozliczeniu wydatków.*”

zastępuje się ust. 10 w brzmieniu: „**Spółdzielnia pobiera od członków będących najemcami miejsc postojowych, garaży, lokali niemieszkalnych i części wspólnych, wykorzystujących przedmioty najmu posadowione na nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, opłaty i zaliczki w wysokościach równych kosztom Spółdzielni wykazanych w dołączanej do umowy najmu kalkulacji opłat.**”

5. W §10

- ust. 3 w brzmieniu: „*Podział kosztów zmiennych w danej jednostce rozliczeniowej na koszty zmienne CO i koszty zmienne przygotowania CW dokonywany jest, w związku z brakiem oddzielnych liczników na CO i CW, na podstawie zużycia ciepła wskazanego przez układ pomiarowo – rozliczeniowy, którym jest licznik ciepła dostawcy ciepła i współczynnik podziału ciepła na cele CW i CO, wyliczony dla jednostki rozliczeniowej jako iloraz średniego miesięcznego zużycia ciepła w okresie bez ogrzewania – układ letni z wyłączonymi wymiennikami CO, i średniego miesięcznego zużycia ciepła w okresie grzewczym – układ zimowy, z ostatniego okresu rozliczeniowego.*”

zastępuje się ust. 3 w brzmieniu: „**Podział kosztów zmiennych w danej jednostce rozliczeniowej na koszty zmienne CO i koszty zmienne przygotowania CW dokonywany jest na podstawie otrzymanych FV. W nieruchomościach gdzie brak jest oddzielnych liczników na CO, na podstawie zużycia ciepła wskazanego przez układ pomiarowo – rozliczeniowy, którym jest licznik ciepła dostawcy ciepła i współczynnik podziału ciepła na cele CW i CO, wyliczony dla jednostki rozliczeniowej jako iloraz średniego miesięcznego zużycia ciepła w okresie bez ogrzewania – układ letni z wyłączonymi wymiennikami CO, i średniego miesięcznego zużycia ciepła w okresie grzewczym – układ zimowy, z ostatniego okresu rozliczeniowego.**”

6. W §11

- ust. 5 w brzmieniu: „*Zaliczki od użytkowników będących najemcami lokali użytkowych, wnoszone z tytułu zużycia CO można, w zależności od uregulowań umownych, pobierać również tylko w tak zwanym okresie grzewczym, z tym, że wysokość tej zaliczki miesięcznej, w okresie wnoszenia opłat musi, co najmniej, pokrywać wszystkie roczne koszty ponoszone*

przez Spółdzielnię z tytułu dostarczenia CO do tegoż użytkownika. Zaliczki od tychże użytkowników, wnoszone z tytułu podgrzania wody są pobierane ryczałtowo. Ich wysokość określa Zarząd.”

zastępuje się ust. 5 w brzmieniu: „**Opłaty za ciepło zużyte do celów ogrzewania od użytkowników lokali użytkowych pobiera się w tzw. okresie grzewczym, chyba, że inaczej stanowi umowa. Opłata powyższa pokrywa pełne roczne koszty Spółdzielni poniesione na ogrzanie lokalu. Wysokość opłat określa Zarząd.”**

7. W §12

- ust. 1 w brzmieniu: „*Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych i części wspólnych, co miesięczne, zaliczki na poczet kosztów ciepła, których wysokość jest zależna od liczby osób zgłoszonych do opłat (podgrzanie wody), metrażu lokalu (CO) oraz cen obowiązujących w okresie rozliczeniowym.”*

zastępuje się ust. 1 w brzmieniu: „**Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych i części wspólnych, opłaty miesięczne, na poczet kosztów stałych dostarczenia ciepła, których wysokość jest zależna od metrażu lokalu wartości tych kosztów w poprzedzającym okresie rozliczeniowym oraz prognozie na kolejny okres rozliczeniowy. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych i części wspólnych, zaliczki miesięczne na poczet zużycia ciepła do celów ogrzewania (koszty zmienne), których wysokość jest zależna od metrażu lokalu, wartości tych kosztów w poprzedzającym okresie rozliczeniowym oraz prognozie na kolejny okres rozliczeniowy a także zaliczki miesięczne na poczet zużycia ciepła do celów podgrzania wody (koszty zmienne), których wysokość jest zależna od liczby osób zgłoszonych do opłat, ilości wody (w metrach sześciennych) zużytej wg wskazań liczników lokalowych na tzw. ciepłą wodę w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz wartości kosztów zmiennych podgrzania 1m³ wody wyliczonego wg. cen obowiązujących w poprzedzającym okresie rozliczeniowym oraz prognozie na kolejny okres rozliczeniowy.”**

- ust. 2 w brzmieniu: „*Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali użytkowych ryczałtową zaliczkę z tytułu kosztów ciepła.”*

zastępuje się ust. 2 w brzmieniu: „**Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali użytkowych opłaty za dostarczenie ciepła do celów ogrzewania oraz zaliczki na poczet kosztów (stałych i zmiennych) podgrzania wody, których wysokość jest wyliczana na podstawie ilości wody (w metrach sześciennych) zużytej wg wskazań liczników lokalowych na tzw. ciepłą wodę w poprzednim okresie rozliczeniowym, kosztów dostarczenia ciepła dla podgrzania wody przypadających na dany lokal oraz kosztów zmiennych podgrzania 1m³ wody wyliczonych wg cen obowiązujących w poprzedzającym okresie rozliczeniowym oraz prognozie na kolejny okres rozliczeniowy.”**

8. W §20

- ust. 4 w brzmieniu: „*Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych zaliczki na poczet rzeczywistych kosztów konserwacji i unowocześniania instalacji domofonów.”*

zastępuje się ust. 4 w brzmieniu: „**Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych opłaty za domofony.”**

9. W §21

PODZIAŁ KOSZTÓW GZM

- ust. 3 w brzmieniu: „Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych zaliczki na poczet rzeczywistych kosztów konserwacji i unowocześniania wind.”

zastępuje się ust. 3 w brzmieniu: „**Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych opłaty za windy.**”

- ust. 4 w brzmieniu: „Zwolnione z płacenia zaliczek na poczet kosztów konserwacji i unowocześniania wind są lokale położone na parterach budynków.”

zastępuje się ust. 4 w brzmieniu: „**Zwolnione z płacenia opłat za windy są lokale położone na parterach budynków.**”

- ust. 5 w brzmieniu: „Zaliczka powyższa, płacona od lokali położonych na pierwszych piętrach budynków jest zmniejszona o 50%.”

zastępuje się ust. 5 w brzmieniu: „**Opłata powyższa, płacona od lokali położonych na pierwszych piętrach budynków jest zmniejszona o 50%.**”

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, jednakże ma zastosowanie do rozliczeń przypadających za 2012 rok.

§3. Integralną częścią tej uchwały jest załącznik nr 1 zawierający tekst jednolity uchwały Rady Nadzorczej WSM „ŻC” nr 3/2010 z dnia 22.02.2010r. uwzględniający zmiany wprowadzone w niniejszej uchwale.

§4. Obecnych podczas głosowania było ¹²..... członków Rady Nadzorczej przy statutowej liczbie 13 członków tejże Rady. Za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano ¹²..... głosów, przy ⁰..... głosach przeciwnych.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej WSM „ŻC”
Elzbieta Słupek
Elzbieta Słupek

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej WSM „ŻC”
Lech Marcinkowski
Lech Marcinkowski

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Nadzorczej WSM „ŻC” nr 4/2012 z dnia... 4.V.2012 r.

Tekst jednolity uchwały Rady Nadzorczej WSM „ŻC” nr 3/2010 z dnia 22.02.2010r. ze zmianami wprowadzonymi
uchwałą Rady Nadzorczej WSM „ŻC” nr 4/2012 z dnia 4.V.2012 r.

UCHWAŁA NR 3/2010
RADY NADZORCZEJ

Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”

z dnia 22 lutego 2010 roku

w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat lokalowych

Na podstawie §93 ust.1 pkt.13 statutu na wniosek Zarządu, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 – Zasady ogólne

§1. 1. Uchwała określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami lokalowymi z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów lub grup tych kosztów oraz zasady ustalania opłat lokalowych.

2. Ilekroć w uchwale tej mowa jest o lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju rozumie się przez to lokale zdefiniowane w §3 ust.1 pkt.2 statutu, to jest zarówno lokale mieszkalne, jak i także lokale o innym przeznaczeniu w tym lokale niemieszkalne (*użytkowe*).

3. Ilekroć w uchwale tej mowa jest o użytkownikach lokali – rozumie się przez to:

- 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, względnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub będących właścicielami lub współwłaścicielami wyodrębnionych lokali;
- 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu lub będące właścicielami lub współwłaścicielami wyodrębnionych lokali.

§2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§3. Koszty gospodarki zasobami Spółdzielni dzielą się na: (1) koszty funduszu remontowego i (2) koszty eksploatacji.

Rozdział 2 – Koszty funduszu remontowego

§4. 1. Koszty funduszu remontowego są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.

2. Kosztami funduszu remontowego są w szczególności wydatki związane z:

- 1) remontami lub ociepleniem elewacji;
- 2) osuszeniem i zabezpieczeniem budynków przed skutkami wilgoci;

- 3) zabezpieczeniem i remontami budynków wynikających z konieczności usunięcia szkód powstałych w konstrukcji budynku;
- 4) remontami i ociepleniem dachów;
- 5) remontami instalacji wewnętrznych budynkowych;
- 6) remontami i odnawianiem klatek schodowych;
- 7) remontami i odnawianiem obiektów małej architektury;
- 8) remontami chodników i dróg;
- 9) remontami i wymianą wind;
- 10) zakładaniem instalacji domofonowej w nieruchomościach;
- 11) dostawą i wymianą urządzeń pomiarowych, których kosztu nie można pokryć w inny sposób;
- 12) wymiana okienek piwnicznych
- 13) stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynków
- 14) wszystkimi innymi pracami, których wykonanie Rada Nadzorcza uzna za celowe do wykonania i sfinansowania z funduszu remontowego.

3. Środki na pokrycie kosztów funduszu remontowego pochodzą z przychodów z lokali mieszkalnych.

4. Koszty funduszu remontowego, które przypadają na lokale mieszkalne będące w użytkowaniu członków Spółdzielni mogą być pokrywane z zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok poprzedni na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia.

5. Zakres rzeczowy kosztów funduszu remontowego każdorazowo określa Rada Nadzorcza w odrębnej uchwale.

Rozdział 3 – Koszty eksploatacji

Część 1 – Zasady ogólne

§5. 1. Koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości lub kolonie.

2. Koszty eksploatacji dzielą się według sposobu uzyskiwania przychodów na pokrycie kosztów na:

- 1) koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM);
- 2) koszty związane z działalnością gospodarczą Spółdzielni (*działalność gospodarcza*).

3. Koszty GZM dzielą się, według sposobu wykorzystania nieruchomości, na koszty:

- 1) nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (*eksploatacja budynkowa*);
- 2) pozostałych nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych (*eksploatacja ogólna*).

4. Koszty GZM dzielą się również, w zależności od możliwości Spółdzielni wpływania na wysokość opłat na koszty:

- 1) niezależne od Spółdzielni, do których należą koszty:

- a) użytkownika wieczystego i podatku od nieruchomości,
- b) wywozu śmieci,
- c) dostarczonego ciepła i podgrzania wody,
- d) dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków.

2) zależne od Spółdzielni.

5. Koszty eksploatacji budynkowej będące podstawą ustalania wysokości opłat i zaliczek, z tytułu użytkowania lokali dla członków Spółdzielni są pomniejszane o koszty działalności gospodarczej poniesione na danej nieruchomości oraz powiększane o procentowy udział tejże nieruchomości w eksploatacji ogólnej, określony stosunkiem powierzchni lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi liczonej w metrach kwadratowych (*metraż lokalu*) w danej nieruchomości do łącznego metrażu lokali w całej Spółdzielni.

6. Koszty eksploatacji budynkowej będące podstawą ustalania wysokości opłat i zaliczek, z tytułu użytkowania lokali dla osób nie będących członkami Spółdzielni są pomniejszane o koszty działalności gospodarczej poniesione na danej nieruchomości.

7. Koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane, w celu ustalenia wysokości opłat i zaliczek – w zależności od rodzaju kosztów – na udziały, lokale, metraż lokali lub osoby zamieszkujące w lokalu.

8. Środki na pokrycie kosztów GZM pochodzą z przychodów z lokali mieszkalnych oraz z wynajmowania części wspólnych.

9. Koszty GZM, które przypadają na lokale mieszkalne będące w używaniu członków Spółdzielni mogą być pokrywane, z zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok poprzedni na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia.

Cześć 2 – Opłaty i zaliczki

§6. 1. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych miesięczne opłaty i zaliczki na poczet kosztów GZM.

2. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych następujące zaliczki na poczet kosztów GZM za:

- 1) dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków;
- 2) zużycie ciepła do celów ogrzewania i podgrzania wody;
- 3) wywóz śmieci;

3. W przypadku zgłoszenia nie zamieszkiwania lokalu, Spółdzielnia pobiera od lokalu opłaty i zaliczki na zasadach i w wysokości jak w przypadku zgłoszenia do opłat jednej osoby.

4. Wysokość opłat i zaliczek określa się na podstawie rocznego planu finansowego oraz na podstawie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w ciągu sześciu miesięcy poprzedzających zmianę wysokości opłat.

5. Rozliczenie zaliczek następuje do dnia 31 marca każdego roku następującego po zakończeniu roku rozliczeniowego.

6. Opłaty i zaliczki mogą być podwyższone, przez Zarząd, w związku ze zwiększoną intensywnością eksploatacji lokalu, powodującą wzrost kosztów eksploatacji budynkowej oraz uciążliwości dla mieszkańców.

7. O zmianie wysokości opłat i zaliczek decyduje Rada Nadzorcza lub Zarząd, o ile tak stanowi ta uchwała.

8. Zmiana wysokości opłat i zaliczek następuje w terminach ustawowych.

9. Powiadomienie o wysokości opłat i zaliczek dla użytkowników lokali mieszkalnych składa się z następujących pozycji:

- 1) opłaty na eksploatację, fundusz remontowy, użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, koszty stałe dostarczenia ciepła, domofony, windy;
- 2) zaliczki na dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, zużycie ciepła do celów ogrzewania, zużycie ciepła do celów podgrzania wody, wywóz śmieci.

10. Spółdzielnia pobiera od członków będących najemcami miejsc postojowych, garaży, lokali niemieszkalnych i części wspólnych, wykorzystujących przedmioty najmu posadowione na nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, opłaty i zaliczki w wysokościach równych kosztom Spółdzielni wykazanych w dołączanej do umowy najmu kalkulacji opłat.

Część 3 – Koszty niezależne od Spółdzielni

1. Użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości

§7. 1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu rocznych opłat za użytkowanie wieczyste gruntów i opłat podatku od nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni (*opłaty publiczno-prawne*) są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości, w zależności od sposobu wykorzystania teje nieruchomości:

- 1) w całości w eksploatacji ogólnej z wyłączeniem nieruchomości rozliczanych w całości w działalności gospodarczej;
- 2) w całości w eksploatacji budynkowej;
- 3) w całości w działalności gospodarczej w przypadku nieruchomości wyłączonych z eksploatacji ogólnej zgodnie z pkt.1;
- 4) proporcjonalnie w eksploatacji ogólnej i w działalności gospodarczej;
- 5) proporcjonalnie w eksploatacji budynkowej i w działalności gospodarczej.

2. Podstawą ustalania wysokości rocznych kosztów przypadających na poszczególne nieruchomości z tytułu opłat publiczno-prawnych, jest ich powierzchnia liczona w metrach kwadratowych i powierzchnia użytkowa budynków posadowionych na teje nieruchomości, liczona w metrach kwadratowych oraz wysokość opłaty rocznej przypadającej na jeden metr kwadratowy gruntu danej nieruchomości lub powierzchnię użytkową budynków, zgodnie ze stosowną decyzją organu administracji państwowej lub deklaracją podatkową Spółdzielni.

3. Podstawą wyliczenia opłat rocznych wnoszonych na rzecz Spółdzielni, przez jej członków, w związku z użytkowaniem lokali, z tytułu opłat publiczno-prawnych, jest łączny koszt Spółdzielni z tego tytułu, ewidencjonowany i rozliczany w kosztach GZM.

4. Składnikami powyższych opłat przypadających na lokal użytkowany przez członka Spółdzielni są:

- 1) roczny koszt opłat przypadających na nieruchomość, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal będący w użytkowaniu członka, wyliczony na podstawie udziału, określonego w prawomocnej uchwale o określeniu przedmiotu odrębnej własności w danej nieruchomości
- 2) roczny koszt opłat przypadających na nieruchomości rozliczane w eksploatacji ogólnej podzielony na metraż lokali będących w zasobach Spółdzielni i pomnożonej przez udział, o którym mowa powyżej

5. Powyższe opłaty członkowie Spółdzielni wnoszą na jej rzecz, w równych, comiesięcznych ratach.

6. Opłaty roczne z lokali, z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, których użytkownicy nie są członkami Spółdzielni są wnoszone jednorazowo do 31 marca każdego roku kalendarzowego.

7. Opłaty publiczno-prawne są dla członków Spółdzielni składnikami miesięcznych opłat lokalowych wyszczególnianych, każda oddzielnie, jako osobna pozycja w powiadomieniu o wysokości opłat.

8. Szczegółowy sposób ewidencjonowania i rozliczania kosztów i wysokość powyższych opłat ustala Zarząd Spółdzielni.

2. Wywóz śmieci

§8. 1. Koszty z tytułu wywozu śmieci są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości lub kolonie.

2. Koszty wywozu śmieci, w zależności od kategorii odpadów, są ewidencjonowane i rozliczane, proporcjonalnie, w kosztach GZM i kosztach działalności gospodarczej lub wyłącznie w kosztach GZM lub wyłącznie w kosztach działalności gospodarczej.

3. Koszty wywozu śmieci, ewidencjonowane i rozliczane w kosztach GZM, są rozliczane na liczbę osób zgłoszonych do opłat lokalowych.

4. Koszty wywozu śmieci ewidencjonowane i rozliczane w kosztach działalności gospodarczej są rozliczane na metraż lokali użytkowych, z uwzględnieniem różnic wynikających z profilu działalności prowadzonej w lokalu.

5. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych zaliczki na poczet rzeczywistych kosztów wywozu śmieci.

6. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali użytkowych zryczałtowane opłaty za wywóz śmieci.

7. Szczegółowy sposób ewidencjonowania i rozliczania kosztów wywozu śmieci oraz wysokość zaliczek i opłat określa Zarząd.

3. Dostawa ciepła (CO) i podgrzanie wody (CW)

§9. 1. Koszty dostawy ciepła i podgrzania wody (*koszty ciepła*) są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości lub kolonii (*jednostka rozliczeniowa*).

2. Koszty ciepła są ewidencjonowane i rozliczane w kosztach GZM i kosztach działalności gospodarczej.

3. Okresem rozliczeniowym dla kosztów dostawy ciepła jest okres od dnia rozpoczęcia do dnia zakończenia ogrzewania lokali w Spółdzielni.

4. Okresem rozliczeniowym dla podgrzania wody jest okres, w którym następuje rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

§10. 1. Podstawą do ustalenia kosztów ciepła w okresie rozliczeniowym są faktury otrzymane od dostawcy, których składnikami są koszty stałe (*opłata abonamentowa za moc zamówioną, opłata przesyłowa, opłata stała*) oraz koszty zmienne (*opłata za dostarczoną energię cieplną i jej przesył, zgodnie z taryfą i zużyciem ciepła wskazanym przez układ pomiarowo – rozliczeniowy*).

2. W jednostce rozliczeniowej, do rozliczeń ustala się odrębnie koszty stałe i koszty zmienne ogrzewania (CO), oraz koszty stałe i koszty zmienne przygotowania podgrzania wody (CW).

3. Podział kosztów zmiennych w danej jednostce rozliczeniowej na koszty zmienne CO i koszty zmienne przygotowania CW dokonywany jest na podstawie otrzymanych FV. W nieruchomościach gdzie brak jest oddzielnych liczników na CO, na podstawie zużycia ciepła wskazanego przez układ pomiarowo – rozliczeniowy, którym jest licznik ciepła dostawcy ciepła i współczynnik podziału ciepła na cele CW i CO, wyliczony dla jednostki rozliczeniowej jako iloraz średniego miesięcznego zużycia ciepła w okresie bez ogrzewania – układ letni z wyłączonymi wymiennikami CO, i średniego miesięcznego zużycia ciepła w okresie grzewczym – układ zimowy, z ostatniego okresu rozliczeniowego.

4. Dla lokali użytkowych położonych na parterach budynków, w porównaniu z lokalami mieszkalnymi, przypisane koszty zmienne CO określa się jako dwukrotnie większe, z uwagi na występowanie zwiększonych strat ciepła (*większa kubatura na m² – wysokie pomieszczenia, duża powierzchnia witryn, okien, straty ciepła przez otwory drzwiowe – częste otwieranie drzwi przez klientów*).

5. Dla lokali użytkowych położonych wewnątrz budynków mieszkalnych, innych niż określonych w ust.4, w porównaniu z lokalami mieszkalnymi, przypisane koszty zmienne CO określa się jako 1,5 razy większe.

6. Koszty zmienne przygotowania CW w jednostce rozliczeniowej rozlicza się z użytkownikami, mnożąc ustalone zużycie CW w lokalu przez koszt przygotowania 1 m³ CW.

7. Koszty przygotowania 1 m³ CW oblicza się dzieląc koszty zmienne przygotowania CW w jednostce rozliczeniowej pomniejszone o opłaty ryczałtowe przez zużycie CW w tej jednostce.

§11. 1. Podstawą rozliczenia Spółdzielni z użytkownikami lokali w jednostce rozliczeniowej, z tytułu dostawy ciepła, są stany liczników urządzeń pomiarowych umiejscowionych w jednostce rozliczeniowej, faktury, o jakich mowa w §10 ust.3, otrzymane od dostawcy z tytułu zużycia ciepła i szczegółowe zasady rozbięcia kosztów. Powyższe rozliczenie jest dokonywane po zakończeniu okresu rozliczeniowego,

2. Użytkownik pokrywa różnicę między kosztami ciepła, a wysokością wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym, w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia określającego wysokość tej różnicy oraz zawierającego rozliczenie kosztów i zaliczek.

3. Spółdzielnia rozlicza nadwyżkę zaliczek zapłaconych przez użytkownika w okresach rozliczeniowych a kosztami ciepła, w ciągu 30 dni od daty doręczenia użytkownikowi powiadomienia, o którym mowa w ust.2, z tym, że nadwyżka ta, w pierwszej kolejności służy na pokrycie zaszeregowanych a w dalszej kolejności bieżących, niezapłaconych należności z tytułu opłat lokalowych.

4. Reklamacje z tytułu otrzymanego rozliczenia, o którym mowa w ust.2, można składać do Spółdzielni, na piśmie, w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje te będą rozpatrzone w terminie 21 dni od daty ich otrzymania, o czym użytkownik lokalu zostanie powiadomiony na piśmie.

5. Opłaty za ciepło zużyte do celów ogrzewania od użytkowników lokali użytkowych pobiera się w tzw. okresie grzewczym, chyba, że inaczej stanowi umowa. Opłata powyższa pokrywa pełne roczne koszty Spółdzielni poniesione na ogrzanie lokalu. Wysokość opłat określa Zarząd.

§12. 1. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych i części wspólnych, opłaty miesięczne na poczet kosztów stałych dostarczenia ciepła, których wysokość jest zależna od metrażu lokalu, wartości tych kosztów w poprzedzającym okresie rozliczeniowym oraz prognozie na kolejny okres rozliczeniowy. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych i części wspólnych, zaliczki miesięczne na poczet zużycia ciepła do celów ogrzewania (koszty zmienne), których wysokość jest zależna od metrażu lokalu, wartości tych kosztów w poprzedzającym okresie rozliczeniowym oraz prognozie na kolejny okres rozliczeniowy a także zaliczki miesięczne na poczet zużycia ciepła do celów podgrzania wody (koszty zmienne), których wysokość jest zależna od liczby osób zgłoszonych do opłat, ilości wody (w metrach sześciennych) zużytej wg wskazań liczników lokalowych na tzw. ciepłą wodę w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz wartości kosztów zmiennych podgrzania 1m³ wody wyliczonego wg. cen obowiązujących w poprzedzającym okresie rozliczeniowym oraz prognozie na kolejny okres rozliczeniowy.

2. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali użytkowych opłaty za dostarczenie ciepła do celów ogrzewania oraz zaliczki na poczet kosztów (stałych i zmiennych) podgrzania wody, których wysokość jest wyliczana na podstawie ilości wody (w metrach sześciennych) zużytej wg wskazań liczników lokalowych na tzw. ciepłą wodę w poprzednim okresie rozliczeniowym, kosztów dostarczenia ciepła dla podgrzania wody przypadających na dany lokal oraz kosztów zmiennych podgrzania 1m³ wody wyliczonych wg cen obowiązujących w poprzedzającym okresie rozliczeniowym oraz prognozie na kolejny okres rozliczeniowy

3. W przypadku zmiany ceny, o której mowa w przepisach poprzedzających, rozliczenia kosztów ciepła w okresie rozliczeniowym dokonuje się na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła.

4. W przypadku nie dostarczenia stanu liczników wodomierzy, o którym mowa w §14 niniejszej uchwały lub nie udostępnienia lokalu do kontroli wodomierzy lub nie udostępnienia lokalu do okresowej legalizacji wymiany wodomierzy albo z powodu innych przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu zaliczka pobierana z tytułu podgrzania wody staje się opłatą ryczałtową. Jej wysokość jest równoważnością kosztów podgrzania 6m³ wody na osobę zgłoszoną przez użytkownika do opłat lokalowych.

4. Dostawa wody (ZIW) i odprowadzenie ścieków

§13. 1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków (*koszty wody*) są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości lub kolonie.

2. Koszty wody są ewidencjonowane i rozliczane w kosztach GZM i kosztach działalności gospodarczej.

3. Podstawą rozliczenia kosztów wody z użytkownikami lokali są otrzymane od dostawcy wody faktury oraz stany liczników urządzeń pomiarowych (*wodomierzy*) umiejscowionych w lokalach.

4. Różnica między kosztami wody określonymi sumą wskazań wodomierzy lokalowych a kosztami wody określonymi wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi – tak zwana woda gospodarcza oraz koszty wody z pozostałych nieruchomości są rozliczane w opłacie eksploatacyjnej.

5. Rozliczenie kosztów wody odbywa się corocznie, co najmniej, w dwóch okresach rozliczeniowych, to jest za czas od 01 stycznia do 30 czerwca i od 01 lipca do 31 grudnia.

§14. 1. Użytkownik lokalu ma obowiązek dostarczenia stanów liczników wodomierzy lokalowych w ciągu 7 dni od ostatniego dnia okresu rozliczeniowego, chyba, że w lokalu został zamontowany wodomierz z urządzeniem radiowego odczytu.

2. Stany liczników wodomierzy uważa się za dostarczone przez użytkowników lokali w przypadku przekazania Spółdzielni podpisanego przez użytkownika dokumentu. Ciężar udowodnienia złożenia stanów liczników wodomierzy spoczywa na użytkowniku lokalu.

3. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów wody i powiadamia użytkowników lokali na piśmie o jego wynikach w terminie 30 dni od daty złożenia przez użytkownika stanów liczników wodomierzy lub 30 dni od daty otrzymania tych stanów od podmiotu dokonującego odczytów liczników za pośrednictwem urządzenia radiowego odczytu. Powyższe terminy mogą zostać, w uzasadnionych przypadkach, przedłużone o kolejne 14 dni.

4. Reklamacje z tytułu otrzymanego rozliczenia, o którym mowa w ust.3, można składać do Spółdzielni, na piśmie, w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje te będą rozpatrzone w terminie 21 dni od daty ich otrzymania, o czym użytkownik lokalu zostanie powiadomiony na piśmie.

§15. 1. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych i części wspólnych, co miesięczne, zaliczki na poczet kosztów wody, których wysokość jest zależna od liczby osób zgłoszonych do opłat, ilości m³ zużytej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz cen obowiązujących w okresie rozliczeniowym.

2. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali użytkowych ryczałtową zaliczkę z tytułu kosztów wody.

3. W przypadku zmiany ceny, o której mowa w przepisach poprzedzających, rozliczenia kosztów wody w okresie rozliczeniowym dokonuje się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody.

§16. 1. Wysokość zaliczek i opłat ustala Zarząd. Zmiany w wysokości zaliczek w okresach rozliczeniowych następują w przypadku zmiany cen wody.

2. Użytkownik lokalu pokrywa różnicę między kosztami wody, a wysokością wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym, w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia, o którym mowa w §14 ust.3.

3. Spółdzielnia zwraca użytkownikom lokali nadwyżkę zaliczek zapłaconych w okresie rozliczeniowym a kosztami wody w ciągu 30 dni od daty wystawienia powiadomienia, o którym mowa w §14 ust.3, z tym, że nadwyżka ta, w pierwszej kolejności służy na pokrycie zasądzonych a w dalszej kolejności bieżących, niezapłaconych należności z tytułu opłat lokalowych.

§17. 1. Wysokość zaliczki miesięcznej z tytułu zużycia wody ulega trzykrotnemu zwiększeniu, w przypadku nie dostarczenia, przez użytkownika lokalu, odczytów liczników wodomierzy, z ostatniego okresu rozliczeniowego.

2. W przypadku nie dostarczenia odczytów liczników wodomierzy za dwa kolejne okresy rozliczeniowe lub nie udostępnienia lokalu do kontroli wodomierzy lub nie udostępnienia lokalu do okresowej legalizacji i wymiany wodomierzy lub z powodu innych przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu zaliczka pobierana z tytułu kosztów wody staje się opłatą ryczałtową, w wysokości będącej równowartością kosztów 10 m³ wody na osobę zgłoszoną do opłat lokalowych.

3. W przypadku braku możliwości ustalenia stanów liczników wodomierzy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (*awaria*), ustala się dla tego lokalu opłatę ryczałtową w wysokości średnich, miesięcznych kosztów wody dla danego lokalu, z dwóch, ostatnich okresów rozliczeniowych, w których dokonano rozliczenia na podstawie dostarczonych wskazań liczników wodomierzy.

§18. 1. Wodomierze są własnością Spółdzielni. Koszty legalizacji lub wymiany tych urządzeń pokrywa Spółdzielnia z funduszu remontowego.

2. Spółdzielnia lub inne upoważnione przez Spółdzielnię podmioty mogą – na podstawie §72 ust.3 statutu – kontrolować stan techniczny i prawidłowość działania wodomierzy oraz dokonywać kontrolnych spisów stanów liczników tych urządzeń.

3. Każdy wodomierz posiada, co najmniej, numer seryjny i zabezpieczenie w postaci plomby.

4. O fakcie uszkodzenia, awarii lub zerwania plomby z wodomierza użytkownik lokalu informuje Spółdzielnię niezwłocznie.

5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub awarii wodomierza zawinionego przez użytkownika lokalu, użytkownik ten zapłaci Spółdzielni karę umowną w wysokości 500 złotych i pokryje wszelkie koszty związane z naprawą i wymianą wodomierza.

6. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, iż w wyniku uszkodzenia, awarii lub zerwania plomb z wodomierza średnie, miesięczne zużycie wody w danym lokalu w dwóch ostatnich okresach rozliczeniowych jest znacząco niższe, przy założeniu niezmienności warunków używania, niż w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych, użytkownik lokalu zapłaci Spółdzielni karę umowną w wysokości równej wartości różnicy między wartością zużycia wykazaną w dwóch okresach rozliczeniowych, w których stwierdzono uszkodzenie lub awarię a wartością zużycia wykazaną w dwóch okresach rozliczeniowych poprzedzających te okresy, powiększoną o 25% wartości tej różnicy.

§19. 1. Rozliczenie zużycia wody (*ZW*) w jednostce rozliczeniowej przeprowadza się według wzoru:

$$Q_b = \Sigma Q_{lo} + Q_{we}$$

gdzie:

Qb – oznacza zużycie wody w okresie rozliczeniowym wskazane przez wodomierz główny;

Qlo – oznacza zużycie wody w lokalu według wskazań wodomierza w lokalu (*lokalowego*);

Qwe – oznacza zużycie wody do celów eksploatacyjnych (*według różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych*).

2. Odczyt wodomierza głównego winien możliwie uwzględniać średnie wskazanie z czasu odczytu wodomierzy lokalowych. Odczytu wodomierzy i rozliczeń dokonuje się z dokładnością do 0,01 m³.

Część 4 – Koszty pozostałe

1. Domofony

§20. 1. Koszty z tytułu konserwacji i unowocześniania instalacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości i kolonie.

2. Powyższe koszty są ewidencjonowane i rozliczane, proporcjonalnie, w kosztach GZM i kosztach działalności gospodarczej lub wyłącznie w kosztach GZM lub wyłącznie w kosztach działalności gospodarczej.

3. Powyższe koszty są rozliczane na ilość lokali w danej nieruchomości.

4. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych opłaty za domofony.

5. Aparat domofonowi, lokalowy jest własnością użytkownika lokalu.

2. Windy

§21. 1. Koszty z tytułu konserwacji i unowocześniania wind są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości.

2. Powyższe koszty są ewidencjonowane i rozliczane w eksploatacji budynkowej i dzielą się na ilość osób zgłoszonych do opłat w danej nieruchomości.

3. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali mieszkalnych opłaty za windy.

4. Zwolnione z płacenia opłat za windy są lokale położone na parterach budynków.

5. Opłata powyższa, płacona od lokali położonych na pierwszych piętrach budynków jest zmniejszona o 50%.

Rozdział 4 – Przepisy końcowe

§22. W związku z brakiem części uchwał o określeniu przedmiotu odrębnej własności w nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni, podstawą do obliczenia wysokości opłat dla mieszkańców w 2010r. z tytułu poniesionych przez Spółdzielnię kosztów opłat publiczno – prawnych jest metraż lokali bez pomieszczeń przynależnych.

§23. Z dniem zakończenia rozliczeń przypadających za 2009 rok, nie dalej wszakże niż z dniem 30 czerwca 2010 roku tracą moc:

- 1) uchwała Rady Nadzorczej numer 51/2009 z dnia 07 września 2009 roku w sprawie regulaminu rozliczenia kosztów ciepła zużycia energii cieplnej zużywanej do ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”;
- 2) uchwała Rady Nadzorczej numer 47/2009 z dnia 07 września 2009 roku w sprawie zasad rozliczania kosztów i przychodów z tytułu wywozu śmieci;
- 3) uchwała Rady Nadzorczej numer 7/2009 z dnia 07 września 2009 roku w sprawie sposobu rozliczania kosztów i przychodów z tytułu konserwacji i eksploatacji wind;
- 4) uchwała Rady Nadzorczej numer 9/2009 z dnia 07 września 2009 roku w sprawie sposobu rozliczania kosztów i przychodów z tytułu konserwacji i eksploatacji domofonów.

§24. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, jednakże ma zastosowanie do rozliczeń przypadających za 2010 rok.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej WSM „ŻC”
Elżbieta Stupek
Elżbieta Stupek

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej WSM „ŻC”
Lech Marcinkowski
Lech Marcinkowski