

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI
W WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŻOLIBORZ CENTRALNY” W WARSZAWIE

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 593, z późniejszymi zmianami);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 558, z późniejszymi zmianami);
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, z późniejszymi zmianami);
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 725, z późniejszymi zmianami);
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1237, z późniejszymi zmianami);
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 725, z późniejszymi zmianami);
7. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 266, z późniejszymi zmianami);
8. Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836);
9. Ustawa z dnia z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 399, z późniejszymi zmianami);
10. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 757, z późniejszymi zmianami);
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 2063, z późniejszymi zmianami);
12. Ustawa z dnia 30.08.2002 r. o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1854, z późniejszymi zmianami);
13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8, poz. 70);
14. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 2805 z późniejszymi zmianami);
15. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późniejszymi zmianami).

Definicje

§ 1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Żoliborz Centralny” w Warszawie;
- 2) Radzie Nadzorczej - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” w Warszawie;

- 3) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” w Warszawie;
- 4) Walnym Zgromadzeniu - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” w Warszawie;
- 5) użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członka Spółdzielni posiadającego odrębną własność lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą odrębną własność lokalu, najemcę lokalu w Spółdzielni oraz osoby wspólnie zamieszkujące z wyżej wymienionymi osobami; za użytkowników lokali uważa się również osoby, które faktycznie korzystają z lokalu bez tytułu prawnego;
- 6) budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy, a także inny obiekt, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym budynek jest położony;
- 7) lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w tym lokal użytkowy;
- 8) nieruchomości – należy przez to rozumieć działkę lub kilka działek gruntu, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta, niezabudowaną lub zabudowaną budynkami i innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z tymi gruntami;
- 9) część wspólna nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku użytkowników poszczególnych lokali; do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności: ściany zewnętrzne, ściany nośne, fundamenty, dachy, kominy, klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkownie, rowerownie, strychy, pomieszczenia techniczne, instalacje elektryczne, instalacje gazowe, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodno-kanalizacyjne, instalacje domofonowe, bramy, ogrodzenia, dźwigi, inne instalacje wewnętrzne i urządzenia, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, gabloty, tablice wolnostojące;
- 10) mieniu Spółdzielni - należy przez to rozumieć wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane, których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem, użytkownikiem wieczystym lub współużytkownikiem wieczystym w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących członkom Spółdzielni i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali lub odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych;
- 11) kosztach zarządzania Spółdzielnią - należy przez to rozumieć koszty osobowe i rzeczowe ponoszone w związku z całą działalnością i zarządzaniem Spółdzielnią;
- 12) koszty eksploatacji lokali mieszkalnych - należy przez to rozumieć koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym/budynkami mieszkalnymi przypadające na lokale mieszkalne w tej nieruchomości;
- 13) koszty eksploatacji ogólnej - należy przez to rozumieć koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (z wyłączeniem nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni) oraz koszty zarządzania Spółdzielnią;
- 14) pożytki – należy przez to rozumieć przychody z części wspólnych nieruchomości, w szczególności opłaty za wynajem pomieszczeń gospodarczych, najem elewacji (np. pod tablice reklamowe lub klimatyzatory), dzierżawę terenu itp.;
- 15) powierzchnia użytkowa budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni użytkowej znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat użytkownikom lokali mieszkalnych: członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członkom Spółdzielni posiadającym odrębną własność lokalu, osobom nie będącym członkami Spółdzielni posiadającym odrębną własność lokalu, najemcom lokali w zasobach Spółdzielni oraz osobom wspólnie zamieszkującym z wyżej wymienionymi osobami, a także osobom, które faktycznie korzystają z lokalu bez tytułu prawnego - na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomościach, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Regulamin nie dotyczy ustalania wysokości opłat, które nie podlegają rozliczeniu w zakresie eksploatacji i bieżącego utrzymania mienia Spółdzielni (np. opłaty uwłaszczeniowe, opłaty za kserokopie, opłaty za dodatkowe punkty oświetleniowe w piwnicy zakładane wnioskiem użytkowników lokali, opłaty za wymianę oraz legalizację wodomierzy, opłaty za wymianę lokalowych aparatów domofonowych).

2. Podstawą ustalania wysokości opłat (w tym opłat o charakterze zaliczkowym/zaliczek) za używanie lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

3. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, z wyjątkiem kosztów dostawy ciepła i podgrzania wody, które są ewidencjonowane i rozliczane dla poszczególnych budynków.

4. 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. Podwyższanie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.

5. W Spółdzielni obowiązują następujące okresy rozliczeniowe:

- a) roczne (pokrywające się z latami kalendarzowymi) – obowiązujące przy rozliczaniach kosztów eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego, funduszu społeczno-kulturalnego, eksploatacji domofonów, eksploatacji dźwigów, podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste, dostawy energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości, dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (CO),
- b) półroczne (od 1 stycznia do 30 czerwca, oraz od 1 lipca do 31 grudnia) – obowiązujące przy rozliczaniach kosztów dostawy wody (ZW) i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody (CW).

6. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego, funduszu społeczno-kulturalnego, eksploatacji domofonów, eksploatacji dźwigów, podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste, a przychodami na ich pokrycie w danym roku, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym.

7. Pożytki z części wspólnych nieruchomości stanowią składnik przychodów i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

8. Przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią zysk brutto, który po opodatkowaniu tworzy nadwyżkę bilansową.

Jednostka rozliczeniowa

§ 3

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

- a) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- b) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- c) liczba lokali w nieruchomości,
- d) lokal,
- e) wskazania urządzeń pomiarowych.

2. Dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za ich używanie, jako obowiązującą przyjmuje się powierzchnię użytkową lokalu ustaloną w uchwale Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności, o której mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku braku uchwały Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności, powierzchnię użytkową lokalu ustala się na podstawie pomiarów wykonanych na zlecenie Zarządu przez uprawnionych geodetów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Przez osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym rozumie się osoby przebywające w nim z zamiarem stałego pobytu lub z zamiarem pobytu czasowego na okres dłuższy niż dwa tygodnie, jeżeli lokal ten stanowi centrum zaspokajania ich potrzeb życiowych.

4. Liczbę osób zamieszkałych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu. Wzór oświadczenia określa Zarząd.

5. Oświadczenie o liczbie osób zamieszkałych użytkownik lokalu zobowiązany jest złożyć z chwilą zamieszkania w lokalu, jednak nie później niż w ciągu 7 dni od chwili zamieszkania w lokalu.

6. O zmianach ilości osób zamieszkałych użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od dnia zdarzenia - składając nowe oświadczenie.

7. Zmiana liczby osób zamieszkujących w lokalu powodowana okresowym opuszczeniem lokalu na czas krótszy niż trzy miesiące, nie powoduje zmiany wysokości wnoszonych opłat.

8. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.

9. W przypadku niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4 lub złożenia oświadczenia budzącego wątpliwości co do liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, liczbę osób zamieszkałych ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie uzyskanych informacji np. analizy zużycia mediów, wywiadu środowiskowego oraz innych źródeł, w tym posiłkuje się oświadczeniem Gospodarza budynku.

10. Spółdzielnia ma prawo aktualizować oświadczenia i występować do użytkowników lokali o podanie niezbędnych, aktualnych danych w tym zakresie.

11. W przypadku, gdy w lokalu nikt nie zamieszkuje, do określenia opłat przyjmuje się opłatę za jedną osobę.

Klasyfikacja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opłat

§ 4

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1) eksploatację podstawową, w tym:
 - a) koszty eksploatacji lokali mieszkalnych, w tym:
 - koszty eksploatacji i utrzymania lokali
 - koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
 - b) koszty eksploatacji ogólnej, w tym:
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (z wyłączeniem nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni),
 - koszty zarządzania Spółdzielnią,
- 2) odpis na fundusz remontowy,
- 3) koszty konserwacji dźwigów (wind),
- 4) koszty konserwacji domofonów,
- 5) odpis na fundusz społeczno – kulturalny,
- 6) koszty dostawy wody (ZW) i odprowadzenia ścieków,
- 7) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (CO) i podgrzania wody (CW),
- 8) koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości,
- 9) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
- 10) opłaty publiczno-prawne: opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości, podatki od nieruchomości.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie obejmują kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni.

3. Koszty eksploatacji ogólnej, w celu ich sfinansowania, rozlicza się na:

- a) działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- b) działalność gospodarczą,

według struktury przychodów Spółdzielni, zgodnie z art. 15 ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, tzn. do rozliczenia stosuje się wskaźnik procentowy udziału w przychodach ogółem przychodów z poszczególnych działalności.

§ 5

Opłaty obciążające użytkowników lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- 1) opłaty zależne od Spółdzielni, do których należą opłaty z tytułu:
 - a) kosztów eksploatacji podstawowej,

- b) kosztów konserwacji dźwigów (wind),
 - c) kosztów konserwacji domofonów,
 - d) odpisu na fundusz remontowy,
 - e) odpisu na fundusz społeczno – kulturalny,
- 2) opłaty niezależne od Spółdzielni, do których należą opłaty z tytułu:
- a) kosztów dostawy wody (ZW) i odprowadzenia ścieków,
 - b) kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (CO) i podgrzania wody (CW),
 - c) kosztów dostawy energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości,
 - d) kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - e) kosztów opłat publiczno-prawnych.

Koszty eksploatacji podstawowej

§ 6

1. Na koszty eksploatacji podstawowej składają się:

- 1) koszty konserwacji budynków, w tym:
 - a) koszty prac ogólnobudowlanych w formie konserwacji bieżącej oraz doraźnych robót wykonywanych na podstawie zleceń wraz z kosztami użytych materiałów,
 - b) koszty przeglądów okresowych (rocznych i pięcioletnich),
 - c) koszty napraw i konserwacji bieżącej instalacji elektrycznej wraz z kosztami użytych materiałów,
 - d) koszty napraw i konserwacji bieżącej instalacji gazowej,
 - e) koszty napraw i konserwacji bieżącej instalacji centralnego ogrzewania,
 - f) koszty napraw i konserwacji bieżącej instalacji wodociągowej,
 - g) koszty napraw i konserwacji bieżącej ogrodzeń, bram i furtek,
 - h) koszty usług kominiarskich,
 - i) pozostałe koszty związane z bieżącą konserwacją budynków, z zastrzeżeniem postanowień § 9 i § 10.
- 2) koszty prac porządkowych, w tym:
 - a) koszty zatrudnienia gospodarzy/podmiotów zewnętrznych do utrzymania czystości w budynkach i na terenach zewnętrznych (wynagrodzenia, narzuty, koszty BHP),
 - b) koszty utrzymania zieleni w tym: koszenia trawy, prac związanych rekultywacją trawników i zakupem nasadzeń oraz środków do pielęgnacji zieleni, prac przy utrzymaniu krzewów i drzewostanu,
 - c) koszty doraźnych prac porządkowych związanych ze sprzątnięciem terenów Spółdzielni,
 - d) koszty odśnieżania ciągów pieszych, dróg wewnętrznych,
 - e) koszty odśnieżania dachów,
 - f) koszty dezynsekcji i deratyzacji,
 - g) koszty sprzętu i materiałów do utrzymania czystości,
 - h) inne koszty związane z utrzymaniem czystości porządku w budynkach i terenach Spółdzielni.
- 3) koszty administracji i zarządzania, w tym:
 - a) koszt wynagrodzeń pracowników i Zarządu wraz z narzutami,
 - b) koszty usług telefonicznych,
 - c) koszty obsługi informatycznej programów komputerowych i sprzętu komputerowego,

- d) koszty usług pocztowych,
- e) koszty opłat sądowych i administracyjnych,
- f) koszty obsługi prawnej świadczonej na rzecz Spółdzielni (kancelarie prawne, kancelarie notarialne) na podstawie zawartej umowy,
- g) koszty konserwacji i napraw sprzętu biurowego,
- h) koszty ubezpieczenia i amortyzacji majątku Spółdzielni,
- i) prowizje bankowe,
- j) koszty szkoleń i materiałów szkoleniowych,
- k) koszty obsługi organów statutowych Spółdzielni,
- l) koszty zakupu prasy i wydawnictw dotyczących zarządzania nieruchomościami,
- ł) koszty zakupu materiałów i urządzeń biurowych,
- m) koszty sprzątanía pomieszczeń biurowych wraz z zakupem środków i urządzeń do utrzymania czystości i higieny,
- n) koszty badań okresowych i bhp wynikających z przepisów, a dotyczących członków Zarządu i pracowników Spółdzielni,
- o) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej i innych ubezpieczeń w oparciu o zawarte polisy ubezpieczeniowe.
- p) inne koszty nie wymienione powyżej, a poniesione przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującą polityką rachunkowości w Spółdzielni.

2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji ogólnej rozliczone w sposób podany w § 4 ust. 3, dotyczące zasobów mieszkaniowych, dla celów kalkulacji stawek opłaty eksploatacyjnej zalicza się jednolicie w koszty eksploatacji podstawowej obciążającej lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni, tj. dzieląc sumę kosztów przez łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych.

4. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej kalkulację planowanych kosztów oraz stawek opłaty eksploatacyjnej w podziale na poszczególne nieruchomości w terminie przedstawienia planu gospodarczo-finansowego.

5. Kalkulacja, o której mowa w ust. 4, sporządzona w podziale na nieruchomości zawiera w szczególności:

- 1) wysokość poniesionych przez Spółdzielnię kosztów (koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i koszty eksploatacji ogólnej) w bieżącym roku kalendarzowym wg stanu na koniec miesiąca poprzedzającego sporządzenie kalkulacji oraz przewidywane wykonanie kosztów do końca roku,
- 2) wysokość kwoty do dofinansowania kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej/części nadwyżki bilansowej na ten cel.

6. Stawki opłaty eksploatacyjnej w podziale na poszczególne nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza najpóźniej w dniu podjęcia uchwały w sprawie planu gospodarczo-finansowego.

7. Rada Nadzorcza może uchwalić jakie dopłaty do stawki opłaty eksploatacyjnej będą przysługiwać członkom Spółdzielni w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej/części nadwyżki bilansowej na dofinansowanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

8. Wysokość opłaty eksploatacyjnej obciążającej poszczególne lokale oblicza się jako iloczyn stawki i powierzchni użytkowej lokalu.

Fundusz remontowy

§ 7

1. Kosztami funduszu remontowego są w szczególności:

- a) koszty remontu i ocieplenia elewacji,
- b) koszty izolacji przeciwwilgociowej fundamentów,
- c) koszty zabezpieczenia i remontu budynków wynikające z konieczności usunięcia szkód powstałych w konstrukcji budynku,
- d) koszty remontu i ocieplenia dachu,
- e) koszty remontu instalacji wewnętrznych budynku,
- f) koszty remontu i odnowienia klatek schodowych,
- g) koszty remontu i odnowienia obiektów małej architektury,
- h) koszty remontu chodników i pozostałych ciągów pieszo-jezdnych,
- i) koszty remontu i wymiany dźwigów (wind),
- j) koszty wymiany instalacji domofonowych,
- k) koszty wymiany okienek piwnicznych,
- l) koszty wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości,
- m) koszty remontu instalacji odgromowej,
- n) koszty wszystkich innych prac niezbędnych do wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną.

2. Projekt planu remontów na dany rok kalendarzowy sporządza Zarząd biorąc pod uwagę potrzeby remontowe zgłaszane przez Rady Kolonii i przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

3. Przed zatwierdzeniem planu remontów Zarząd kieruje propozycję planu remontów do Komisji Technicznej Rady Nadzorczej celem analizy i wydania Radzie Nadzorczej rekomendacji.

4. Plan remontów jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.

5. Prace finansowane z funduszu remontowego są realizowane zgodnie z planem remontów na dany rok kalendarzowy.

6. Istnieje możliwość zmiany planu remontów w trakcie roku kalendarzowego. Zmiana planu remontów następuje w drodze uchwały Rady Nadzorczej.

7. Wniosek do Rady Nadzorczej o zmianę planu remontów wymaga uzasadnienia.

8. Wniosek jest przesyłany do Komisji Technicznej Rady Nadzorczej i Prezydium Rady Nadzorczej nie później niż na 14 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej, na którym miałby być rozpatrywany.

9. Komisja Techniczna Rady Nadzorczej, najpóźniej w dniu posiedzenia Rady Nadzorczej, wydaje i przekłada Prezydium Rady Nadzorczej pisemną rekomendację w sprawie wniosku.

Rekomendacja Komisji Technicznej stanowi załącznik do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej.

§ 8

1. Koszty funduszu remontowego są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Środki na pokrycie kosztów funduszu remontowego pochodzą z opłat z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych stanowiących przedmiot odrębnej własności, spółdzielczego prawa do lokalu, najmu oraz zajmowanych bez tytułu prawnego.
3. Stawki opłat na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na podstawie przedstawionej przez Zarząd kalkulacji i zakresu prac jakie mają być sfinansowane z funduszu remontowego.
4. Odpis na fundusz remontowy może być powiększony o kwotę jaką Walne Zgromadzenie Członków w drodze uchwały przeznaczy na ten cel z nadwyżki bilansowej Spółdzielni.

Koszty konserwacji domofonów

§ 9

1. Do kosztów konserwacji domofonów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4, należą koszty prac związanych z usuwaniem awarii, drobnych prac związanych z konserwacją, w tym usług i materiałów, dotyczące instalacji domofonowych, w tym aparatów domofonowych, oprócz kosztów dotyczących aparatów domofonowych znajdujących się w lokalach.
2. Konserwacja domofonów jest prowadzona przez upoważnione przez Spółdzielnię podmioty zewnętrzne. Zakres konserwacji określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z zewnętrznym podmiotem.
3. Koszty konserwacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w instalację domofonową, według liczby lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w danej nieruchomości, tj. odpowiednio:
 - proporcjonalnie w kosztach lokali mieszkalnych i kosztach działalności gospodarczej lub
 - wyłącznie w kosztach lokali mieszkalnych lub
 - wyłącznie w kosztach działalności gospodarczej.
4. Stawki opłat na konserwację domofonów uchwała Rada Nadzorcza. Nieprzewidziane w stawce opłat koszty konserwacji (związane z awarią lub spowodowane innymi dodatkowymi pracami), które spowodują niedobór, obciążają nieruchomość w roku następnym.
5. Koszty dotyczące lokalowych aparatów domofonowych pokrywają użytkownicy poszczególnych lokali.

Koszty konserwacji dźwigów (wind)

§ 10

1. Do kosztów konserwacji dźwigów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, należą koszty drobnych prac (w tym usług, materiałów) związanych z konserwacją, związanych z usuwaniem awarii, koszty przeglądów technicznych i koszty dozoru technicznego (UDT).
2. Konserwacja dźwigów prowadzona jest przez upoważnione przez Spółdzielnię specjalistyczne podmioty zewnętrzne. Zakres konserwacji określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z zewnętrznym podmiotem.
3. Koszty konserwacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwig/dźwigi.
4. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami konserwacji dźwigów następuje według liczby osób zamieszkałych w lokalu, na następujących zasadach:
 - a) lokal położony na parterze budynku - opłaty się nie nalicza,
 - b) lokal położony na I piętrze budynku - opłatę pomniejsza się o 50%,
 - c) pozostałe lokale - opłata w pełnej wysokości.
5. Stawki opłat na konserwację dźwigów (wind) uchwała Rada Nadzorcza. Nieprzewidziane w stawce opłat koszty konserwacji, które spowodują niedobór, obciążają nieruchomość w roku następnym.

Fundusz społeczno-kulturalny

§ 11

1. Koszty działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię stanowią koszty organizacji imprez i zajęć społeczno-kulturalnych organizowanych przez Spółdzielnię, w tym koszty usług i materiałów, oraz inne koszty bezpośrednio związane z tą działalnością.
2. Koszty działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencjonowane są na wyodrębnionym koncie księgowym.
3. Koszty działalności społeczno-kulturalnej finansowane są z:
 - a) opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - b) wpłat z tytułu uzyskania członkostwa Spółdzielni,
 - c) opłat z tytułu uczestnictwa w zajęciach organizowanych w ramach działalności społeczno-kulturalnej,
 - d) opłat od osób niebędących członkami Spółdzielni, którzy korzystają odpłatnie z działalności społeczno-kulturalnej w wysokości ustalonej przez Zarząd,
 - e) innych źródeł (np. dofinansowania uzyskanego od podmiotów gospodarczych, organizacji i instytucji publicznych, dobrowolnych wpłat od osób prawnych i fizycznych, wynajem pomieszczeń).

4. Różnica między kosztami, a przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej działalności w roku następnym.

Koszty dostawy wody (ZW) oraz odprowadzania ścieków
Zasady rozliczania zaliczek

§ 12

1. Koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni ponoszone na rzecz dostawców i usługodawców zewnętrznych z tytułu dostawy wody oraz odprowadzania ścieków.
2. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych budynkach między dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych, zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynku.
3. Koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane są przez Spółdzielnię z użytkowników lokali w okresach półrocznych.
4. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi sumę ilości wody zimnej i ciepłej zużytej w danym lokalu. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków równa jest ilości wody zużytej w danym lokalu.
5. Opłaty za dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo – według wielkości zużycia w ostatnim rozliczonym przez Spółdzielnię okresie rozliczeniowym-(na okres pierwszego półrocza na podstawie rozliczonej wielkości zużycia w pierwszym półroczu roku poprzedniego, na okres drugiego półrocza na podstawie wielkości rozliczonej wielkości zużycia w drugim półroczu roku poprzedniego).
6. Opłatę za wodę techniczną ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo – w oparciu o analizę wysokości kosztów wynikających z różnicy między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą odczytów wodomierzy w lokalach mieszkalnych w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych, na okresy roczne.
7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków poprzez wnoszenie miesięcznych zaliczek:
 - woda zimna – zaliczka – metry sześciennie,
 - woda techniczna – zaliczka – lokal.
8. W przypadku zmiany cen związanych z dostawą wody w trakcie okresu rozliczeniowego, Zarząd na wniosek Głównego Księgowego powinien dokonać zmiany zaliczek dla użytkowników lokali. Rozliczenia kosztów dostawy wody dokonuje się w takim wypadku z uwzględnieniem nowej ceny, po powiadomieniu użytkowników lokali o zmianie ceny w trybie określonym w art. 4 ust 7¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ust. 9 niniejszego paragrafu.
9. O zmianie wysokości wnoszonych zaliczek Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkowników lokali oraz Radę Nadzorczą co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.

§ 13

1. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe (wodomierze/liczniki) w rozumieniu obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy Prawo o miarach oraz ustawy o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do montażu wodomierzy indywidualnych, ich wymiany oraz legalizacji.
3. Koszt wymiany wodomierzy w lokalach mieszkalnych oraz ich legalizacji ponosi użytkownik lokalu jednorazowo lub na wniosek danego użytkownika w 12 miesięcznych ratach doliczonych do obciążających danego użytkownika opłat za korzystanie z lokalu - na podstawie poniesionych kosztów zakupu. Wniesione miesięczne lub jednorazowo opłaty nie podlegają zwrotowi w przypadku zbycia lokalu.
4. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach dokonywane są na koniec każdego półrocza. W przypadku wodomierzy z radiowym modułem do odczytu, odczyty wskazań realizowane są zdalnie, bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia. Jeżeli odczyt wskazań wodomierza drogą radiową nie powiedzie się lub budzi wątpliwości, Spółdzielnia wyznaczy termin i dokona odczytu kontrolnego po udostępnieniu lokalu przez użytkowników. Spółdzielnia ma prawo, bez uprzedniego zawiadomienia użytkownika lokalu, dokonać kontroli wodomierzy oraz instalacji, na której urządzenie pomiarowe jest zamontowane. Odczyty uzupełniające wskazań wodomierzy, winny być zakończone przed upływem 30 dni od terminu odczytu radiowego.
5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu urządzenie pomiarowe może zostać skierowane do ekspertyzy, niemniej w przypadku niepotwierdzenia się zarzutów użytkownika o wadliwość działania układu pomiarowego koszty przedmiotowej ekspertyzy obciążają użytkownika lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza, zużycie wody w lokalu ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w dwóch ostatnich okresach rozliczeniowych poprzedzających niesprawność wodomierza.
7. Za okres niesprawności uważa się okres od dnia ostatniego odczytu wodomierza do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia niesprawności.
8. W lokalach nieposiadających zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nich osób przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych w załączniku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
9. W przypadku stwierdzenia w lokalu:
 - niesprawności wodomierza zawinionej przez użytkownika lokalu lub
 - utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 13 ust 1, zawinionej przez użytkownika lokalu, przez co najmniej jeden z użytkowanych w lokalu wodomierzy lub
 - uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię lub przez firmę wymieniającą

- wodomierze na zlecenie Spółdzielni na połączeniu wodomierza z przyłączem wody oraz w przypadku wodomierzy z radiowym modułem do odczytu uszkodzenia plomby na połączeniu
- wodomierza z modułem lub
- działania użytkownika powodującego fałszowanie wskazań wodomierza lub
- nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza lub ingerencji we wskazania wodomierza, lub
- samodzielnej ingerencji i przebudowy instalacji ZW, CW i CO w lokalu oraz użytkowanych częściach wspólnych,

rozliczenia dokonuje się według przeciętnych norm zużycia wody, o których mowa w ust. 6.

10. W przypadku niedostępności lokalu do odczytów wodomierzy, w tym w przypadkach określonych, lokal ten obciąża się według przeciętnych norm zużycia wody, o których mowa w ust 6.

11. Użytkownik lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może samodzielnie ingerować i przerabiać instalacji ZW, CW i CO w lokalu.

§ 14

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:

- 1) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby metrów sześciennych zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 metra sześciennego (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków);
- 2) kosztu dodatkowego (o ile taki wystąpi) z tytułu opłat ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody za wodomierze zbiorcze; koszt ten określa się jako opłatę stałą będącą ilorazem opłat stałych poniesionych przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym w budynku i ilości lokali, do których dostarczana jest woda;
- 3) kosztu uzupełniającego tzw. wody technicznej, będącego różnicą między wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, rozliczanego na każdy lokal.

2. Rozliczenie kosztów dostawy wody nastąpi w terminie przed upływem 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego. W przypadku zmiany użytkownika lokalu ewentualne różnice pomiędzy naliczonymi opłatami zaliczkowymi dla dotychczasowego użytkownika, a rzeczywistymi kosztami dostawy wody wynikającymi z rozliczenia zobowiązany jest ponieść aktualny (na koniec okresu rozliczeniowego) użytkownik lokalu.

3. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni naliczone opłaty zaliczkowe dla użytkownika lokalu zostaną rozliczone zgodnie z zasadami rozliczeń określonych w niniejszym regulaminie. Spółdzielnia dokona odczytu wodomierzy wody zimnej i ciepłej. Wskazania wodomierzy zostaną wpisane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu celem umożliwienia późniejszego rozliczenia kosztów dostawy wody. Rozliczenie z użytkownikiem zwalniającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w ust 2.

4. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić użytkownikowi lokalu nadpłatę w terminie 14 dni od złożenia pisemnego wniosku ze wskazaniem numeru rachunku bankowego. W przypadku braku takiej dyspozycji po upływie

14 dni występująca na koncie lokalu nadpłata zostaje automatycznie zaliczona na poczet przyszłych opłat z tytułu użytkowania lokali. Ustala się minimalną kwotę podlegającą zwrotowi na podstawie dyspozycji, o której mowa powyżej, w wysokości 150,00 zł.

5. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłata o której mowa w ust. 4, nie podlega zwrotowi i zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu za najdalszy wymagalny okres.

6. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 30 dni od doręczenia użytkownikowi lokalu rozliczenia.

7. Za dzień doręczenia rozliczenia uznaje się:

- a) w przypadku rozliczeń przekazywanych w formie papierowej – dzień, w którym pokwitowano odbiór rozliczenia (w przypadku braku odbioru rozliczenia wysyłanego za pośrednictwem operatora pocztowego na adres korespondencyjny użytkownika lokalu, za dzień doręczenia rozliczenia uznaje się dzień zwrotu niepodjętej przesyłki),
- b) w przypadku rozliczeń doręczanych pocztą elektroniczną (po złożeniu przez użytkownika lokalu wcześniejszej dyspozycji przekazywania korespondencji w tej formie) - dzień wprowadzenia rozliczenia do pamięci komputera w taki sposób, aby adresat mógł się zapoznać z rozliczeniem.

8. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, będącego w trudnej sytuacji finansowej, kwota, o której mowa w ust. 6 może zostać rozłożona na raty (maksymalna liczba rat wynosi 4). Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

9. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia użytkownik lokalu może zgłosić w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat wynikających z rozliczenia. Nie uchybia to uprawnieniom użytkowników lokali do kwestionowania rozliczenia bezpośrednio na drodze sądowej.

10. Spółdzielnia zobowiązana jest rozpatrzyć złożoną reklamację w terminie do 30 dni od daty wpływu, wraz z podaniem sposobu rozliczenia korekty w przypadku uwzględnienia reklamacji.

11. Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych podlegają rozliczeniu w kolejnym rozliczeniu kosztów dostawy wody oraz odprowadzania ścieków.

12. Nieudostępnienie lokalu w celu dokonania odczytów wodomierzy w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę, wyłącza możliwość złożenia reklamacji, o której mowa w ust 9. Nie uchybia to jednak uprawnieniom użytkowników lokali do kwestionowania rozliczenia bezpośrednio na drodze sądowej.

13. W przypadku spuszczenia wody z jednego pionu instalacji na wniosek użytkownika lokalu lub z powodu awarii spowodowanej przez użytkownika lokalu wysokość opłaty ustala Zarząd.

14. Spuszczenie wody z pionu instalacji wykonywane jest wyłącznie po uzyskaniu zgody i uiszczeniu opłaty wskazanej w ust. 13, w terminie ustalonym ze Spółdzielnią.

15. Wpłaty z tytułu spuszczenia wody z instalacji pomniejszają koszty wody technicznej w danym budynku wskazane w ust. 1 pkt 3 w danym okresie rozliczeniowym.

Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania (CO) i podgrzewu wody (CW)
Zasady rozliczania zaliczek

§ 15

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania (CO) i podgrzewu wody (CW) ewidencjonowane są według faktur dostawcy odrębnie dla każdego budynku w danym okresie rozliczeniowym i obejmują:

a) koszty stałe ustalone zgodnie z umową zawartą z dostawcą:

- koszt zamówionej mocy cieplnej,
- koszt usługi przesyłowej stałej,
- koszt nośnika ciepła i jego odczytu.

b) koszty zmienne:

- koszt zużycia energii cieplnej, na podstawie faktury dostawcy energii cieplnej,
- koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalonej w oparciu o wskazania licznika ciepła.

2. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- dla lokali mieszkalnych: powierzchnię użytkową lokalu oraz innych pomieszczeń przynależnych do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania,
- dla lokali użytkowych: całkowitą powierzchnię użytkową lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania.

3. Ilość ciepła dostarczonego do budynku określa się na podstawie wskazań ciepłomierza głównego oraz podliczników, umożliwiających określenie ilości ciepła wykorzystanego do ogrzewania budynku oraz do podgrzewu wody.

4. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w poszczególnych budynkach między dostawcą, a Spółdzielnią dokonuje się według wskazań ciepłomierza głównego oraz podliczników na CO i CW. Koszty centralnego ogrzewania są przez Spółdzielnię rozliczane z użytkownikami lokali w okresach rocznych, koszty podgrzewu wody - w okresach półrocznych.

5. W przypadku zmiany cen związanych z dostawą energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania (CO) i podgrzewu wody (CW) w trakcie okresu rozliczeniowego powodujący zmiany wysokości kosztów, Zarząd może dokonać zmiany zaliczek dla użytkowników lokali.

6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów dostawy energii cieplnej poprzez wnoszenie miesięcznych zaliczek na:

- centralne ogrzewanie- zaliczka (metry kwadratowe),
- ciepłą wodę – opłatę stałą (metry kwadratowe),
- ciepłą wodę – podgrzanie – zaliczka (metry sześciennie).

7. Wysokość zaliczek ustala Zarząd na wniosek Głównego Księgowego.

8. O zmianie wysokości wnoszonych zaliczek Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkowników lokali oraz Radę Nadzorczą, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.

§ 16

1. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej nastąpi w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego. W przypadku zmiany użytkownika lokalu ewentualną różnicę, pomiędzy naliczonymi opłatami zaliczkowymi dla dotychczasowego użytkownika, a rzeczywistymi kosztami dostawy energii cieplnej wynikającymi z rozliczenia zobowiązany jest ponieść aktualny (na koniec okresu rozliczeniowego) użytkownik lokalu.
2. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni naliczone opłaty zaliczkowe dla użytkownika lokalu zostaną rozliczone zgodnie z zasadami rozliczeń określonych w niniejszym regulaminie.
3. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy energii cieplnej dla danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić użytkownikowi lokalu nadpłatę w terminie 14 dni od złożenia pisemnego wniosku ze wskazaniem numeru rachunku bankowego. W przypadku braku takiej dyspozycji po upływie 14 dni Spółdzielnia zaksięguje występującą na koncie lokalu nadpłatę na poczet przyszłych opłat z tytułu użytkowania lokali. Ustala się minimalną kwotę podlegającą zwrotowi na podstawie dyspozycji, o której mowa w zdaniach poprzedzających, w wysokości 150,00 zł.
4. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłata, o której mowa w ust. 3 nie podlega zwrotowi i zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu.
5. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy energii cieplnej dla danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 30 dni od doręczenia użytkownikowi lokalu rozliczenia.
6. Za dzień doręczenia rozliczenia uznaje się:
 - a) w przypadku rozliczeń przekazywanych w formie papierowej - dzień, w którym pokwitowano odbiór rozliczenia (w przypadku braku odbioru rozliczenia wysyłanego za pośrednictwem operatora pocztowego na adres korespondencyjny użytkownika lokalu, za dzień doręczenia rozliczenia uznaje się dzień zwrotu niepodjętej przesyłki),
 - b) w przypadku rozliczeń doręczanych pocztą elektroniczną (po złożeniu przez użytkownika lokalu wcześniejszej dyspozycji przekazywania korespondencji w tej formie) - dzień wprowadzenia rozliczenia do pamięci komputera w taki sposób, aby adresat mógł się zapoznać z rozliczeniem.
7. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, będącego w trudnej sytuacji finansowej, kwota, o której mowa w ust. 5 może być rozłożona na raty (w przypadku rozliczeń rocznych maksymalna liczba rat wynosi 10, w przypadku rozliczeń półrocznych maksymalna liczba rat wynosi 4). Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
8. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia użytkownik lokalu może zgłosić w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat wynikających z rozliczenia. Nie uchybia to jednak uprawnieniom użytkowników lokali do kwestionowania rozliczenia bezpośrednio na drodze sądowej.
9. Spółdzielnia zobowiązana jest rozpatrzyć złożoną reklamację w terminie do 30 dni od daty wpływu, wraz z podaniem sposobu rozliczenia korekty w przypadku uwzględnienia reklamacji.

10. Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych podlegają rozliczeniu w kolejnym rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej.

§ 17

1. Opłatę za dostawę energii cieplnej dla podgrzewu wody (CW) ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy półroczne.

2. Zaliczkę na poczet kosztów z tytułu podgrzewu wody wskazaną w § 15 ust 1 pkt. b) ustala się w oparciu o analizę wielkości zużycia wody ciepłej i wysokości kosztów podgrzewu wody w ostatnim rozliczonym przez Spółdzielnię okresie rozliczeniowym (na okres pierwszego półrocza na podstawie rozliczonej wielkości zużycia w pierwszym półroczu roku poprzedniego, na okres drugiego półrocza na podstawie wielkości rozliczonej wielkości zużycia w drugim półroczu roku poprzedniego).

3. Opłatę stałą na poczet kosztów związanych z podgrzewem wody ustala się w oparciu o analizę kosztów związanych z opłatą stałą wskazaną w § 15 ust 1 pkt. a) ustalaną na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.

4. Koszty dostawy energii cieplnej dla podgrzewu wody ustalone według zasad określonych w § 15 ust. 1 rozliczane są między użytkowników lokali proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody wskazanego przez wodomierze lokalowe.

5. Koszty podgrzewu wody nie obejmują kosztów zużycia wody, a jedynie koszty ciepła potrzebnego do jej podgrzania. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody określa § 14.

6. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dla podgrzewu wody z użytkownikami lokali, łącznie stałych i zmiennych, dokonuje się razem z rozliczeniem wody zimnej w okresach półrocznych: na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.

7. W przypadku lokali, w których brak jest możliwości określenia kosztów na podstawie odczytów z wodomierzy ciepłej wody w lokalu, rozliczenie kosztów następuje zgodnie z § 12 ust 6.

§ 18

1. Opłatę za dostawę energii cieplnej dla centralnego ogrzewania (CO) ustala się dla poszczególnych budynków i lokali użytkowych zaliczkowo na okresy roczne.

2. Zaliczkę na poczet kosztów z tytułu centralnego ogrzewania ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o analizę kosztów ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy oraz przewidywaną cenę ciepła.

3. Koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania rozliczne są na wszystkie lokale znajdujące się w danym budynku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

4. Rozliczenia kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali, łącznie stałych i zmiennych, dokonuje się w okresach rocznych na dzień 31 grudnia, po otrzymaniu ostatniej faktury za ostatni miesiąc rozliczeniowy.

Koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości

§ 19

1. Koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości ustala się na podstawie faktur otrzymanywanych od dostawcy energii elektrycznej.
2. Koszty dostawy energii elektrycznej zużywanej do części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Kosztami energii elektrycznej obciążane są lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do obowiązującej struktury podziału kosztów.
4. Użytkownicy lokali mieszkalnych obciążani są kosztami energii elektrycznej proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali.
5. Różnica między kosztami, a przychodami z tytułu dostarczenia energii elektrycznej zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej działalności w roku następnym.
6. W zakresie nieuregulowanym w Statucie oraz niniejszym regulaminie zasady ewidencjonowania i rozliczania kosztów, a także wysokość opłat obciążających użytkowników lokali ustala Zarząd Spółdzielni.

Koszty wywozu odpadów komunalnych

§ 20

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych obejmują wydatki Spółdzielni związane z realizacją obowiązków nałożonych na Spółdzielnię przez ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz organy samorządu terytorialnego.
2. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych pobiera się według stawek i zgodnie z zasadami ustalonymi przez właściwe organy samorządu terytorialnego, uwzględniając przy tym pełną wysokość opłat wnoszonych przez Spółdzielnię do ww. organów.
3. Koszty wywozu odpadów komunalnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Pozostałe koszty związane z wywozem odpadów, których nie obejmuje opłata wnoszona przez Spółdzielnię do właściwego organu samorządu terytorialnego obciążają koszty utrzymania czystości nieruchomości (zgodnie z miejscem ich powstania).
5. W zakresie nieuregulowanym w Statucie oraz niniejszym regulaminie zasady ewidencjonowania i rozliczania kosztów wywozu odpadów komunalnych, a także wysokość opłat obciążających użytkowników lokali ustala Zarząd Spółdzielni.

Koszty opłat publiczno-prawnych
(podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste)

§ 21

1. Spółdzielnia ponosi koszty z tytułu rocznych opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, podatku od nieruchomości.
2. Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów i podatku od nieruchomości, w zależności od sposobu wykorzystania nieruchomości, ewidencjonowane są:
 - a) w kosztach eksploatacji ogólnej lub
 - b) w kosztach eksploatacji lokali mieszkalnych lub
 - c) w kosztach eksploatacji działalności gospodarczej.
3. Koszty podatku od nieruchomości i koszty wieczystego użytkowania, o których mowa w ust. 2 lit. a rozliczane są w kosztach eksploatacji lokali mieszkalnych i kosztach eksploatacji działalności gospodarczej, według proporcji, o której mowa w § 4 ust. 3. Koszty, o których mowa w ust. 2 lit. b rozliczane są w całości w kosztach eksploatacji lokali mieszkalnych. Koszty, o których mowa w ust. 2 lit. c rozliczane są w całości w kosztach działalności gospodarczej.
4. Podstawą ustalania wysokości rocznych kosztów przypadających na nieruchomość z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oraz podatku od nieruchomości jest powierzchnia nieruchomości (w metrach kwadratowych), powierzchnia użytkowa budynków posadowionych na tej nieruchomości (w metrach kwadratowych) oraz wysokość opłaty rocznej przypadającej na jeden metr kwadratowy gruntu danej nieruchomości lub powierzchnię użytkową budynków, zgodnie z decyzją organu administracji publicznej lub deklaracją podatkową Spółdzielni.
5. Podstawą wyliczenia opłat wnoszonych na rzecz Spółdzielni w związku z użytkowaniem lokali mieszkalnych, z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, podatku od nieruchomości, są łączne koszty Spółdzielni z tego tytułu, ewidencjonowane i rozliczane w kosztach lokali mieszkalnych, tj. koszty poniesione na nieruchomość, w której położony jest dany lokal oraz koszty przypadające na nieruchomości rozliczane w kosztach eksploatacji ogólnej.
6. Z uwzględnieniem postanowień ust. 3 i ust. 5, obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów i podatku od nieruchomości w wymiarze rocznym ustalane jest w sposób następujący:
 - 1) roczny koszt opłat przypadających na nieruchomość, w której znajduje się lokal ÷ suma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tej nieruchomości x powierzchnia użytkowa lokalu,
 - 2) roczny koszt opłat przypadających na nieruchomości rozliczane w kosztach eksploatacji ogólnej ÷ suma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni x powierzchnia użytkowa lokalu.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 6 pkt. 1 i 2 są wnoszone w równych miesięcznych ratach stanowiących składniki miesięcznych opłat za używanie lokalu. W powiadomieniu o wysokości opłat wyszczególnia się, odrębnie dla każdej opłaty publiczno-prawnej, wysokość miesięcznych rat wynikających w wyliczeń, o którym mowa w ust. 6 pkt 1 i 2.

8. Właściciel lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości w części przypadającej na jego lokal indywidualnie z właściwym organem podatkowym. Spółdzielnia rozlicza z właścicielem koszty podatku od nieruchomości przypadające na nieruchomości rozliczane w kosztach eksploatacji ogólnej.

9. Właściciel lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu w części przypadającej na jego lokal indywidualnie z Urzędem m. st. Warszawy. Spółdzielnia rozlicza z właścicielem koszty opłaty za użytkowanie wieczyste na nieruchomości rozliczane w kosztach eksploatacji ogólnej.

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

11. Jeśli charakter użytkowania powoduje zmniejszenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dla Spółdzielni, a uprawniony podmiot udzieli bonifikaty, to odpowiednio obniża się opłatę za lokal dla danego użytkownika lokalu.

12. W zakresie nieuregulowanym w Statucie oraz niniejszym regulaminie zasady ewidencjonowania i rozliczania kosztów podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste, a także wysokość opłat obciążających użytkowników lokali mieszkalnych z tego tytułu, ustala Zarząd Spółdzielni.

Zasady ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych

§ 22

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

- 1) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 5 pkt 1 lit. a-e, pkt 2 lit. a-e;
- 2) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 5 pkt 1 lit. a-e, pkt 2 lit. a-e (z zastrzeżeniem postanowień § 21 ust. 8 i 9);
- 3) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 5 pkt 1 lit. a-d, pkt 2 lit. a-e (z zastrzeżeniem postanowień § 21 ust. 8 i 9);
- 4) najemca lokalu w ramach czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych pokrywa koszty określone w § 5 pkt 2 lit. a-e,
- 5) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do czasu opróżnienia lokalu wnosi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, którego wysokość ustalana zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

2. Opłaty ustalone według zasad określonych w ust. 1 nie obejmują podatku VAT. W przypadku, gdy odrębne przepisy przewidują pobieranie podatku VAT podwyższa on opłatę ustaloną według zasad określonych w ust. 1.

3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje:

- 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustanawianego przez Spółdzielnię z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu,
- 2) w przypadku praw nabytych na innej podstawie - z dniem nabycia tego prawa.

4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje w przypadkach w którym z mocy prawa prawo dysponowania lokalem przechodzi na Spółdzielnię z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

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

6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

7. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczać ustawowe odsetki za opóźnienie.

8. O zmianie wysokości opłat, z wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

9. Opłaty za używanie lokali wnoszone są na rachunek bankowy Spółdzielni, a za dzień zapłaty przyjmuje się dzień zaksięgowania środków na rachunku bankowym Spółdzielni.

Inne opłaty

§ 23

1. Za zainstalowane na budynku lub postawione na nieruchomości (części wspólnej nieruchomości) urządzenia lub inne obiekty (np. antena, klimatyzator, roleta antywłamaniowa, markiza, neon, tablica/szyld/gablota/instalacja reklamowa) pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.

2. Za dzierżawę gruntu na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.

3. Użytkownik lokalu, któremu Spółdzielnia udostępnia do wyłącznego korzystania pomieszczenie ogólnego użytku lub stanowiące część wspólną danej nieruchomości (np. pomieszczenie pozospowe) wnosi opłatę umowną, której wysokość ustala Zarząd. Stawki opłaty mogą być zróżnicowane ze względu na usytuowanie pomieszczeń.

4. W uzasadnionych przypadkach, gdy sposób używania lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń do niego przynależnych powoduje wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę, której wysokość ustala Zarząd w oparciu o kalkulację kosztów.

5. Opłaty, o których mowa powyżej stanowią pożytki z części wspólnych nieruchomości i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

Postanowienia końcowe

§ 24

Niniejszy regulamin wchodzi w życie w dniu 1 stycznia 2025 roku. Z dniem jego wejścia w życie tracą moc zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat lokalowych określone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2012 WSM „ŻC” z dnia 7 maja 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej WSM”ŻC” nr 3/2010 z dnia 22.02.2010 r. w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat lokalowych, z tym zastrzeżeniem, że rozliczenie kosztów za okres do 31 grudnia 2024 r. nastąpi na dotychczasowych zasadach wynikających z uchwał Rady Nadzorczej.