

**REGULAMIN ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ
OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

Na podstawie § 57 ust 1 pkt 11) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Nad Fosą w związku z przepisami ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021. 1208.), Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej ustala zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w spółdzielni zgodnie z niniejszym regulaminem.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz opłat ponoszonych przez członków spółdzielni, korzystających z lokali na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa lub będących właścicielami lokali oraz osoby nie będące członkami, a korzystające z lokali na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa lub będące właścicielami lokali. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i użytkowych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, oraz miejsc postojowych na terenie.

§ 2

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali ich eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni,

- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
4. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni
5. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy opracowany przez Zarząd, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
6. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokości opłat za używanie lokali.

§ 3

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej
3. Najemcy lokali oraz osoby nie będące członkami nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust.1 i ust.2.

§ 4

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (lokale mieszkalne, użytkowe, miejsce postojowe w garażu podziemnym) jest 1 m² powierzchni użytkowej (udział) lokali dla eksploatacji, remontów, podatku od nieruchomości, ochrony oraz dźwigów, a w przypadku możliwości parkowania i pozostawienia samochodu na zewnątrz jest jedno miejsce. Definicję powierzchni użytkowej lokalu zawiera § 6.
2. W pozostałych przypadkach takich jak: zużycie wody i odprowadzanie ścieków, podgrzanie wody oraz koszty centralnego ogrzewania koszty rozliczane są na podstawie urządzeń pomiarowych. Rozliczenie odbioru odpadów stałych następuje zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych za wyjątkiem zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzewania wody wodociągowej i centralnego ogrzewania, które są rozliczane w okresach półrocznych. Okresy roczne pokrywają się z latami kalendarzowymi.

4. Różnica między kosztami zależnymi od spółdzielni, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
5. Różnicę między kosztami niezależnymi od spółdzielni a przychodami niezależnymi rozlicza się indywidualnie z osobami wymienionymi w § 2 ust. 1-4

§ 5

Odpowiedzialność za opłaty określone § 2 ust.1-4 określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statut SM „Nad Fosą”.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 6

Powierzchnia użytkowa lokalu ustala się na podstawie Uchwały Nr 14/2009 Zarządu SM „Nad Fosą” z dnia 12 sierpnia 2009 r. „w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Limanowskiego” dalej w treści Uchwały.

§ 7

1. Powierzchnię miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym ustala się proporcjonalnie do udziału w sektorze lokalu garażu podziemnego, w którym znajduje się miejsce postojowe w garażu podziemnym.
2. Ilość miejsc z możliwością parkowania i pozostawienia samochodu na terenie nieruchomości wynosi 108 sztuk. Koszt 1 miejsca liczony jest jako suma 15% kosztu ochrony osiedla oraz 7% eksploatacji i konserwacji z przeglądami.

§ 8

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie, uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, WC itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic, itp. Koszty stałe dostawcy ciepła rozliczane są proporcjonalnie na powierzchnię lokalu. Koszty zmienne dostawcy ciepła rozliczane są proporcjonalnie według wskazań ciepłomierza.
2. Podstawę do rozliczenia ciepłej wody użytkowej stanowi zużycie wody ciepłej wykazane wg stanu licznika lokalowego (wodomierza) oraz faktury dostawcy ciepła, która jest rozliczana na metr sześcienny ciepłej wody użytkowej.
3. Podstawę do rozliczenia dostawy wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków stanowi zużycie wykazane wg liczników (wodomierzy) zainstalowanych na odbornikach wody zimnej i

cieplej.

4. Rozliczenia mediów wspomnianych w ust: 1,2,3 dokonuje zewnętrzna firma rozliczeniowa w oparciu o umowę o świadczenie w/w usług dwa razy w roku co 6 miesięcy.

§ 9

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości, ustalony w Uchwale. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez spółdzielnię kosztów.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 10

Koszty zasobów mieszkaniowych zależnych i niezależnych od spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na rodzaje lokali.

§ 11

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozliczane są oddzielnie i proporcjonalnie na lokale mieszkalne, użytkowe, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych oraz zgodnie z §7 miejsca z możliwością parkowania i pozostawienia samochodu na terenie nieruchomości.

§ 12

Rozróżnia się koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.

1. Koszty zależne od spółdzielni to:

- 1) eksploatacja podstawowa (wynagrodzenie pracowników i wynagrodzenia ryczałtowa wraz z narzutami, energia elektryczna oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, garażu podziemnego i terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, węzeł cieplny, wentylatornie garaży podziemnych, materiały bezpośrednie, sprzętanie, obsługa prawna, usługi telekomunikacyjne, prowizje bankowe, poczta, ubezpieczenie zasobów, ekspertyzy, badanie bilansu, lustracja, pozostałe koszty).
- 2) eksploatacja dźwigów,
- 3) konserwacja bieżąca zasobów (usługi hydrauliczne, elektryczne, utrzymanie zieleni, ślusarskie, monitoringu, bram garażowych, wentylatorni garaży podziemnych, szlabanów, domofonów)
- 4) przeglądy i inne
- 5) ochrona mienia,

- 6) odpis na fundusz remontowy,
2. Koszty niezależne od spółdzielni to:
 - 1) centralne ogrzewanie,
 - 2) podgrzanie wody,
 - 3) dostawa wody wodociągowej i odbiór ścieków,
 - 4) podatek od nieruchomości,
 - 5) wywóz odpadów stałych,

IV. Ustalenie opłat za używanie lokali

§13

Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane jest przez użytkowników lokali z góry do 10 dnia miesiąca poprzez wpłaty na wskazany przez spółdzielnię rachunek bankowy.

V. Opłaty eksploatacyjne

§ 14

1. Osoby wymienione w § 2 ust. 1-4 pokrywają koszty wymienione w § 14 regulaminu w terminie określonym w § 15.
2. Do rozliczenia kosztów eksploatacji wlicza się powierzchnię pomieszczeń przynależną (piwnice). Wysokość opłaty dla powierzchni przynależnej jest taka jak dla lokali mieszkalnych

§ 15

Lokale użytkowe na potrzeby własne spółdzielni (biuro) obciążają koszty ogólne spółdzielni na poziomie kosztów ich utrzymania.

VI. Eksploatacja podstawowa

§ 16

1. Opłaty eksploatacyjne ustala się na podstawie kalkulacji kosztów i uchwalonego planu finansowo - gospodarczego na dany rok dla spółdzielni.
2. Ustalona wysokość opłat obejmuje elementy kosztów wymienionych w § 14.
3. O zmianie opłat Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat określonym w § 15. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, centralnego ogrzewania i odpadów stałych. Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami

spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust.3 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

VII. Opłaty za energię ciepłą, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków

§ 17

1. Zaliczki miesięczne na opłaty za media wspomniane w ust. 1 na dany rok powinny być skalkulowane na podstawie kosztów poniesionych w poprzednim roku z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen.
2. Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami dostawy mediów a zaliczkowymi opłatami od indywidualnych odbiorców w lokalach podlega zwrotowi lub dopłacie zgodnie z indywidualnym rozliczeniem z odbiorcą.
3. W przypadku, gdy wielkość wskazań głównych urządzeń pomiarowych jest wyższa od sumy wskazań lokalowych lub liczników indywidualnych różnicą/stratą obciąża się indywidualnych odbiorców proporcjonalnie do ilości wskazań pomiarowych na sublicznikach.
4. O wysokości dopłat lub nadpłat Spółdzielnia zawiadamia na piśmie. Dokonywanie przez użytkownika jakichkolwiek potrąceń przed otrzymaniem zawiadomienia jest niedopuszczalne.

VIII. Opłaty dla lokali użytkowych

§ 18

1. Opłaty dla lokalu użytkowego zajmowanego na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa ustala się jak opłaty dla lokali mieszkalnych za wyjątkiem: kosztów eksploatacji, wywozu nieczystości i ochrony.
2. W związku ze specyfiką działalności lokali użytkowych znajdujących się na parterze ustala się zwiększenie opłat w stosunku do lokali mieszkalnych za:
 - koszty eksploatacji o 20 %
 - ochronę o 100 %
3. Miejsca postojowe w garażach i na terenie obciążane są kosztami eksploatacji, konserwacji, przeglądów, wind, ochrony oraz podatkiem od nieruchomości. Opłaty ustala się poprzez pomnożenie powierzchni użytkowej miejsc postojowych przez odpowiednią stawkę oraz podzielenie przez ilość stanowisk.
4. Stawki opłat za pomieszczenia gospodarcze użytkowane na podstawie umowy najmu ustala Zarząd po uprzednim zaakceptowaniu przez Radę Nadzorczą.

Regulamin wchodzi w życie z 1 kwietnia 2022 roku pod warunkiem podjęcia uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu Gospodarczego na rok 2022.