

Regulamin  
w sprawie zasad rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
i ustalania wysokości opłat za lokale

Na podstawie §61 ust.3 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Siódemka” Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§1

1. Za używanie lokali członkowie i osoby nie będące członkami Spółdzielni, zwani dalej „użytkownikami lokali” wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Obejmują one:
  - 1/ koszty eksploatacji i utrzymania ich lokali,
  - 2/ koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i innych nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do korzystania przez osoby zamieszkujące na danej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności:
  - 1/ koszty administrowania nieruchomością,
  - 2/ koszty dostawy energii cieplnej (centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody),
  - 3/ koszty dostawy wody,
  - 4/ koszty odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych,
  - 5/ koszty zużycia energii elektrycznej w nieruchomościach wspólnych,
  - 6/ podatek od nieruchomości, opłaty dzierżawne, ubezpieczenia i inne obciążenia,
  - 6/ koszty domofonów,
  - 7/ odpisy na fundusz remontowy i na konserwację.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust.1 i 2.

§2

W skład kosztów administrowania nieruchomością wchodzi:

- 1/ koszty konserwacji i przeglądów technicznych nieruchomości Spółdzielni - ustala się dla każdej nieruchomości oddzielnie, na podstawie oszacowani kosztów jakie powinny być poniesione w celu prawidłowego utrzymania nieruchomości i w celu zapewnienia poprawności pracy instalacji i urządzeń technicznych;
- 2/ koszty Biura Zarządu Spółdzielni ( w tym m.in. wynagrodzenie pracowników i zleceniobiorców, opłaty, podatki, ubezpieczenia, koszty korespondencji, wyposażenie, amortyzacja środków trwałych) – ustala się dla wszystkich nieruchomości w jednakowej wysokości, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzednim z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu opłat na następny rok;
- 3/ koszty ochrony nieruchomości – ustala się dla każdej nieruchomości oddzielnie na podstawie faktycznie poniesionych kosztów (faktura firmy ochroniarskiej) w roku poprzednim z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu opłat na następny rok;
- 4/ koszty utrzymania miejsc parkingowych i garaży – ustala się dla każdej nieruchomości na podstawie procentowego wskaźnika ustalanego przez Zarząd Spółdzielni bazującego na udziale kosztów poniesionych na utrzymanie miejsc parkingowych w ogólnych kosztach Spółdzielni takich jak: koszty administracyjno - księgowo, koszty mediów w

częściach wspólnych, koszty ubezpieczeń, podatku od nieruchomości i innych obligatoryjnych opłat.

### §3

Koszty dostawy energii cieplnej:

1/ koszt zużycia ciepłej wody – ustala się na podstawie wskazań wodomierzy za rok poprzedni. Odczytów liczników dokonuje się raz w ciągu roku i przelicza stosując stawkę w wysokości 12,50 zł za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody + koszt 1 m<sup>3</sup> wody zimnej.

W przypadku nie udostępnienia przez użytkowników lokali liczników do odczytu naliczane będą stawki ryczałtowe w wysokości średniego miesięcznego zużycia za poprzednie okresy rozliczeniowe;

2/ koszt centralnego ogrzewania – ustala się dla każdego budynku oddzielnie na podstawie faktycznie poniesionych kosztów zużycia gazu w roku poprzednim (faktura z PGNiG) z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu opłat za gaz w następnym roku.

### §4

Koszty dostawy wody:

ustala się na podstawie wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody zużytej w roku poprzednim. Odczytów liczników dokonuje się dwa razy w ciągu roku i przelicza stosując stawkę określoną uchwałą Zarządu Miasta Stołecznego Warszawa w sprawie opłat za wodę i wprowadzanie ścieków. Koszty ustala się dla każdej nieruchomości oddzielnie poprzez wyliczenie różnicy pomiędzy kosztami poniesionymi w roku poprzednim (na podstawie faktury MPWiK) a faktycznym zużyciem wody na podstawie odczytów liczników. W przypadku nie udostępnienia przez użytkowników lokali liczników do odczytu naliczone zostaną stawki ryczałtowe w wysokości średniego miesięcznego zużycia za poprzednie okresy rozliczeniowe.

### §5

Koszty odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych:

ustala się dla każdej nieruchomości oddzielnie. Koszty te ustala się na podstawie poniesionych kosztów (faktury MPO) w roku poprzednim z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu opłat na następny rok.

### §6

Koszty zużycia energii elektrycznej:

ustala się je dla nieruchomości wspólnych dla każdej nieruchomości oddzielnie, na podstawie faktycznego zużycia energii w roku poprzednim (faktury STOEN) z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu opłat na następny rok.

### §7

Podatek od nieruchomości, opłaty dzierżawne, ubezpieczenia i inne obciążenia:

ustala się je dla każdej nieruchomości oddzielnie, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów (np. polisy, deklaracje) z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu opłat na następny rok.

### §8

Koszty domofonów:

ustala się je dla każdej nieruchomości oddzielnie na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu opłat na następny rok.

### §9

1. Zasady naliczania odpisów na fundusz remontowy i na konserwację określa odrębna uchwała.
2. Wysokość kosztów eksploatacyjnych i utrzymania poszczególnych nieruchomości Spółdzielni ustala się na podstawie rachunków dotyczących danych nieruchomości.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani do płacenia zaliczek na poczet kosztów eksploatacyjnych i utrzymania (czynsze), których wysokość ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów eksploatacyjnych i utrzymania z poprzedniego roku powiększonych o wskaźnik inflacji, przewidywany wzrost kosztów i o wskaźnik opóźnień w płaceniu czynszu z poprzedniego roku.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust.3 i w § 1 ust.1, na rok następny jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w roku poprzednim w skali nieruchomości oraz kosztów ogólnych (administracji). Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m.kw. powierzchni użytkowej lokalu i ilość osób zamieszkałych. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.

#### §10

1. Rozliczenie kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi następuje w okresach rocznych po zakończeniu roku obrotowego i po ostatecznym bilansie – nie później niż do 31 marca każdego roku.
2. Różnica między sumą wpłaconych przez użytkownika lokalu zaliczek a kosztami eksploatacyjnymi i utrzymania przypadającymi na jego lokal Spółdzielnia zwraca użytkownikowi lokalu w przypadku nadpłaty lub użytkownik lokalu dokonuje wpłaty w przypadku niedoboru.
3. Kwoty niedoborów, o których mowa w ust.2, użytkownicy lokali wpłacają niezwłocznie po ich ustaleniu. Niezapłacona kwota niedoboru może być w pierwszej kolejności pokryta z bieżących opłat czynszowych.

#### §11

Opłaty, o których mowa w §1 i w §9, użytkownicy lokali płacą z góry do 10-tego każdego miesiąca, z wyłączeniem emerytów i rencistów, którzy płacą opłaty do ostatniego dnia każdego miesiąca. Od niezapłaconych w terminie opłat Spółdzielnia ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.

#### §12

Obowiązek płacenia opłat, o których mowa w §11, powstaje z dniem przekazania lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu lub innej osoby wskazanej przez użytkownika lokalu i przechodzi na następców prawnych lokalu lub osoby mające tytuł prawny do lokalu jak również, w zakresie opłat bieżących, na osoby korzystające z lokalu.

#### §13

Użytkownik lokalu nie może potrącić swojej należności względem Spółdzielni z opłat za używanie lokalu. Jednostronne dokonanie takiego potrącenia przez członka Spółdzielni skutkuje powstaniem należności powiększonych o doliczone odsetki ustawowe.

#### §14



1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników 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.
2. Użytkownicy lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w postępowaniu sądowym. Nie wstrzymuje to jednak obowiązku ponoszenia, na bieżąco, opłat w zmienionej wysokości.

Na podstawie §61 ust.3 statutu Spółdzielni "Sukienka" Rada Nadzorcza §15  
Regulamin wchodzi w życie z dniem ...19.02.2009r.

Przewodniczący RN  
[Signature]

1. Za używanie lokali członkowie i osoby nie będące członkami Spółdzielni, zwani dalej "użytkownikami lokali" wnoszą do Spółdzielni opłaty i koszty, w tym koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej i innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Obejmują one:  
1/ koszty eksploatacji i utrzymania ich lokali;  
2/ koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i innych nieruchomości Spółdzielni, przeznaczonych do korzystania przez osoby zamieszkujejące na danej nieruchomości;  
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rachunek dla każdej nieruchomości, ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, a których mowa w ust.1 i 2.  
W skład kosztów administrowania nieruchomości wchodzi:  
1/ koszty konserwacji i przeglądów technicznych nieruchomości Spółdzielni - ustala się dla każdej nieruchomości oddzielnie, na podstawie orzeczenia kosztów jakie powinny być poniesione w celu prawidłowego użytkowania nieruchomości i w celu zapewnienia poprawności pracy instalacji i urządzeń technicznych;  
2/ koszty biura Zarządu Spółdzielni ( w tym m.in. wynagrodzenie pracowników i zleceniobiorców opłaty, podatki, ubezpieczenia, koszty korespondencji, wyposażenie, amortyzacja środków trwałych) - ustala się dla wszystkich nieruchomości w jednolitej wysokości, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzednim z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu opłat na następny rok;  
3/ koszty ochrony nieruchomości - ustala się dla każdej nieruchomości oddzielnie na podstawie faktycznie poniesionych kosztów (faktura firmy ochroniarskiej) w roku poprzednim z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu opłat na następny rok;  
4/ koszty utrzymania miejsc parkingowych i garaży - ustala się dla każdej nieruchomości na podstawie procentowego wskaźnika ustalonego przez Zarząd Spółdzielni bazującego na udziale kosztów poniesionych na utrzymanie miejsc parkingowych w ogólnych kosztach Spółdzielni takich jak: koszty administracyjne - księgowo, koszty mediów w

[Signature]