

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI, LOKALAMI USŁUGOWYMI
I GARAŻAMI ORAZ USTALANIA OPŁAT
ZA ICH UŻYTKOWANIE

Rozdział I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

Regulamin ustala zasady gromadzenia i wydawania środków na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Przepisy regulaminu dotyczą:

- a. lokali mieszkalnych,
- b. lokali użytkowych,
- c. garaży,
- d. innych pomieszczeń Spółdzielni,
- e. terenów w posiadaniu Spółdzielni.

Zasady ustalone w niniejszym regulaminie obowiązują członków Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub miejsca postojowego lub odrębna własność lokalu.

Pod pojęciem nieruchomości używanym w treści Regulaminu zgodnie z § 61 Statutu, rozumie się wyodrębnione zadanie, które tworzy pojedynczy budynek lub grupa budynków powiązanych lokalizacyjnie.

Utworzenia nowego zadania na wniosek Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.

Rozdział II - PLANOWANIE KOSZTÓW

1. Każda nieruchomość w zakresie pokrywania kosztów zasobami mieszkaniowymi jest samo finansująca. Na wydatki przewyższające stan funduszu remontowego nieruchomość może uzyskać czasowe sfinansowanie z funduszu zasobowego Spółdzielni na podstawie decyzji Zarządu lub z funduszu remontowego innej nieruchomości za zgodą jego Rady Nieruchomości
2. Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się wszelkie wydatki związane bezpośrednio lub pośrednio z funkcjonowaniem konkretnej nieruchomości.
3. Wszystkie wydatki muszą być udokumentowane dokumentami źródłowymi, z których jednoznacznie wynika rodzaj, celowość i wysokość wydatku.
4. Zarząd Spółdzielni opracowuje i przedstawia Radzie Nadzorczej do 30 XI roczny plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rok następny.
5. Planowane koszty uwzględniają:
 - a. poziom wydatków poniesionych w poprzednim roku,
 - b. koszty planowanych przedsięwzięć w następnym roku,
 - c. rezerwy wynikające z wiedzy o przyszłych podwyżkach cen mających wpływ na koszty
 - d. planowany wskaźnik inflacji.

6. Plan kosztów winien być tak skonstruowany, aby kształtowane na jego podstawie opłaty eksploatacyjne zapewniły bieżące, pełne finansowanie wydatków każdej nieruchomości.
7. Plan kosztów podlega korygowaniu w miarę zmiany cen niezależnych od Spółdzielni, a skutki zmian cen są przenoszone na opłaty eksploatacyjne.
8. Plan kosztów należy uaktualnić także w przypadkach zaistnienia zdarzeń wewnątrz Spółdzielni mających wpływ na bieżącą i przyszłą wysokość kosztów i opłat eksploatacyjnych.
9. Rada Nadzorcza corocznie określa kwotę kosztów ogólnych Spółdzielni. Kwota ta będzie finansowana przez poszczególne nieruchomości, którymi zarządza Spółdzielnia, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i usługowych i miejsc postojowych oraz kwoty uzyskanej z 3,5% narzutu na koszty nowych inwestycji.
Koszty ogólne Spółdzielni w zadaniach eksploatacyjnych stanowią składnik eksploatacji bieżącej.
Koszty ogólne Spółdzielni w zadaniach inwestycyjnych stanowią koszt inwestycji.
10. Do kosztów ogólnych Spółdzielni zaliczamy:
 - a. wynagrodzenia umowy o pracę pracowników biura Spółdzielni,
 - b. umowy zlecenia związane z pracą biura Spółdzielni,
 - c. wynagrodzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - d. narzuty na wynagrodzenia wraz z Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych,
 - e. koszty biura Spółdzielni:
 - koszty opat eksploatacyjnych wraz z Funduszem Remontowym,
 - koszty energii elektrycznej,
 - amortyzacja wyposażenia biura,
 - środki trwałe poniżej wartości, którą można jednorazowo zaliczyć do kosztów,
 - koszty materiałów eksploatacyjnych,
 - koszty usług informatycznych,
 - koszty konserwacji urządzeń biurowych,
 - środki czystości,
 - koszty remontów biura,
 - inne koszty (np. ubezpieczenie),
 - f. koszty materiałowe
 - papier, tusze, tonery, źródła światła, znaczki pocztowe, kawa, herbata, woda, itp.
 - g. koszty nie materiałowe
 - koszty usług łączności i telekomunikacji,
 - opłaty pocztowe,
 - opłaty za szkolenia pracowników,
 - opłaty za badania (medycyna pracy),
 - opłata za badania bilansu,
 - opłata za badania lustracyjne,
 - opłata za licencje i programy księgowo,

- koszty ogłoszeń prasowych,
 - składka na KRS i Związek Rewizyjny,
 - prowizje i opłaty bankowe,
 - opłaty skarbowe, notarialne, sądowe,
 - inne wyżej nie wymienione,
- h. koszty podróży służbowych (ryczałty samochodowe, bilety komunikacji miejskiej),
- i. koszty reprezentacji i reklamy do wysokości limitu,
- j. pozostałe koszty (koszty ponoszone sporadyczne i jednorazowe).

Rozdział III - OPŁATY EKSPLOATACYJNE

1. Składniki opłaty eksploatacyjnej:
 - a. Jednostka rozliczeniowa - m² powierzchni użytkowej lokalu
 - eksploatacja bieżąca
 - fundusz remontowy,
 - podatki, użytkowanie wieczyste i ubezpieczenia,
 - koszty energii elektrycznej zużytej na cele ogólne,
 - opłata stała za podgrzanie wody (CW) oraz centralne ogrzewanie (CO),
 - koszty ochrony,
 - koszty utrzymania czystości i porządku
 - przeglądy i konserwacje
 - b. Jednostka rozliczeniowa - lokal
 - windy
 - c. jednostka rozliczeniowa
 - gospodarstwo domowe – śmieci - lokale mieszkalne
 - d. jednostka rozliczeniowa – pojemnik 120 l, 240 l, 1100 l – śmieci – lokale usługowe
 - e. opłaty indywidualne
 - miejsce postojowe w garażu,
 - inne (opłaty za użytkowanie innych pomieszczeń niż lokal mieszkalny lub użytkowy opłaty za tablice informacyjne i reklamowe itp.).
 - f. jednostka rozliczeniowa – sztuka
 - wideofon, domofon
 - g. jednostka rozliczeniowa - 1GJ, a w przypadku braku licznika - m²
 - opłata zmienna za centralne ogrzewanie (CO),
 - h. jednostka rozliczeniowa - m³
 - zimna woda i ścieki,
 - opłata zmienna za podgrzanie wody (CW),
2. Wysokości opłat eksploatacyjnych wyliczane są przez Zarząd, według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
3. Opłaty eksploatacyjnych są płatne z góry do dnia 20-go za dany miesiąc. Zapłata jest dokonywana w terminie o ile do dnia 20-tego nastąpiło zaksięgowanie wpłaty na koncie Spółdzielni. Od niepłaconych w terminie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia będzie pobierała odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

4. Z chwilą protokolarnego odbioru lokalu przez użytkownika lokalu, zostaje on obciążony kosztami zużycia mediów.
5. Pełne rozliczanie opłat eksploatacyjnych może nastąpić z chwilą zakończenia inwestycji (samych budynków bez infrastruktury).
6. Nieużytkowanie lokalu nie zwalnia właściciela z wnoszenia opłat eksploatacyjnych.
7. O zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych, miejsc parkingowych, pomieszczeń gospodarczych, itp. Spółdzielnia zawiadamia właściciela lokalu najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego podwyżkę:
 - a. pocztą elektroniczną (e-mail)
 - b. pocztą - listem poleconym.Nieodebranie listu poleconego lub e-maila zwalnia Spółdzielnię z dalszych prób nawiązania kontaktu z właścicielem lokalu, miejsca parkingowego, pomieszczenia gospodarczego, natomiast uzasadnia obciążenie go naliczeniem ustawowych odsetek od niepłacenia opłat eksploatacyjnych ustalonej wysokości w określonym terminie.
8. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych.
9. Okresem rozliczeniowym za składniki opłat eksploatacyjnych rozliczane indywidualnie jest rok kalendarzowy.
10. W celu ustalenia opłaty eksploatacyjnej obowiązkiem użytkowników lokali mieszkalnych jest informowanie Zarządu Spółdzielni o prowadzeniu działalności gospodarczej w w/w lokalu oraz o charakterze tej działalności.
11. W przypadku powstania zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w wysokości przekraczającej 3 miesięczne obciążenie, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odłączeniu dopływu ciepłej wody do lokalu. Koszty odłączenia i ponownego podłączenia dopływu CW obciążają właściciela lokalu.
12. W przypadku niedostępności lokalu do dokonania obowiązującego przeglądu instalacji w dwóch kolejnych terminach, koszty dokonania przeglądu na indywidualne zlecenie Spółdzielni pokrywa właściciel lokalu. Spółdzielnia informuje o dacie wykonania przeglądu na 7 dni przed rozpoczęciem prac.

Rozdział IV - ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I NALICZANIA OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH DLA LOKALI MIESZKALNYCH

A. Zasady odczytywania wskazań liczników

1. Odczyty indywidualnych urządzeń pomiarowych będą dokonywane, nie rzadziej niż raz na pół roku, oraz w dodatkowych terminach w przypadku istotnych zmian cen.
2. O terminie dokonywania odczytów liczników znajdujących się w lokalach

Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali z tygodniowym wyprzedzeniem umieszczając informację na tablicy ogłoszeń. Jeżeli w określonym terminie użytkownik lokalu będzie nieobecny otrzyma on na piśmie informację o drugim terminie wizyty.

Jeżeli odczytanie w tym kolejnym terminie również nie będzie możliwe następuje oszacowanie zużycia mediów w danym lokalu wg. danych z poprzedniego okresu. Dwukrotne powtórzenie się tej sytuacji rodzi skutki wymienione w punkcie 4.

3. Użytkownik lokalu ma obowiązek:
 - a. zapewnić dostęp do urządzeń pomiarowych,
 - b. zabezpieczyć urządzenie pomiarowe przed ewentualnym uszkodzeniem,
 - c. zgłosić niezwłocznie wszelkie uszkodzenia urządzeń pomiarowych do administratora zadania.
4. Jeżeli uszkodzenie urządzenia pomiarowego nastąpiło z winy użytkownika, użytkownik dokonał rozplombowania, użytkownik czerpie wodę i/ lub energię ciepłą poza nim lub użytkownik bez uzasadnionej przyczyny dwukrotnie nie udostępnił lokalu: w terminach odczytu liczników, do wymiany liczników, do usunięcia awarii, która uniemożliwia dokonanie prawidłowego odczytu - zużycie mediów będzie naliczone wg. 2-krotnego średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym wyliczonym w/g wzoru jak poniżej:

zużycie ogólne w okresie obliczeniowym w zadaniu x pow. użytkowa lokalu
powierzchnia użytkowa lokali w *zadaniu*

5. Koszt usunięcia uszkodzeń urządzeń pomiarowych wynikających z przyczyn technicznych pokrywa się z funduszu remontowego natomiast usunięcia uszkodzeń powstałych z winy użytkownika dokonuje się na koszt właściciela lokalu.
6. Ostateczne rozliczenie faktycznego zużycia mediów olicznikowanych dokonywane jest co rok.
7. Jeżeli wynik rozliczenia wykazał niedopłaty właściciel lokalu musi ją uregulować najpóźniej przy następnej opłacie eksploatacyjnej.
8. Reklamacje dotyczące rozliczeń olicznikowanych mediów winny być zgłoszone w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, na piśmie do biura Spółdzielni.
9. Odczyty indywidualnych urządzeń pomiarowych są dokonywane wyłącznie na podstawie wskazań liczników posiadających ważną legalizację dokonaną przez uprawniony organ administracji miar, o którym mowa w ustawie z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. nr 5 poz. 29 z 14 stycznia 2008 r.)

B. Rozliczanie kosztów i naliczania opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków

1. Jednostka rozliczeniowa - m³ wody.
2. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków wynikają z cen urzędowych.
3. Pomiar wody zużytej w budynku dokonuje się przez odczyt wodomierza zainstalowanego na przyłączy wody do budynku lub grupy budynków. Pomiar ten jest podstawą do rozliczeń z MPWiK
4. Na wielkość tego zużycia składa się:
 - a. zużycie wody przez użytkowników lokali i pomieszczeń gospodarczych
 - b. zużycie wody przez użytkowników garaży,
 - c. zużycie wody na cele ogólne.
5. Za wodę zużywaną na cele ogólne uznaje się wodę:
 - a. używaną do uzupełnienia instalacji CO po jej spuszczeniu w celu usunięcia awarii,
 - b. używaną do mycia klatek schodowych i sprzątanía pomieszczeń ogólnego użytku,
 - c. używaną do podlewania zieleni i spłukiwania chodników,
 - d. użytą w przypadku awarii,
 - e. używaną do celów przeciwpożarowych.

Różnica między wskazaniem liczników wymienionych w ust 3, a sumą wskazań liczników ciepłej wody i zimnej wody użytkowników wymienionych w ust 4 a, b stanowi zużycie wody (koszt) na cele ogólne i podlega rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali stanowi ono koszt eksploatacji bieżącej.

6. Rozliczenie użytkowników za zużycie wody i odprowadzanie ścieków:
 - a. zasady odczytu wskazań liczników wg. rozdziału IV pkt A,
 - b. zaliczkowe obciążenie wylicza się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody w m³ w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, nie mniej niż 2 m³ ZW,
 - c. w zadaniach oddawanych do eksploatacji przyjmuje się następujące zaliczki na media na lokal:

Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	ilość m ³ CW	ilość m ³ ZW
0,0 – 40,00	3	7
40,1 – 60,00	6	14
60,1 – 80,00	9	21
powyżej 80,00	12	28

Cenę 1 m³ ZW przyjmuje się zgodnie ze stawką urzędową (koszt dostawcy).

C. Rozliczanie kosztów i naliczanie opłat za eksploatację wind

1. Koszty remontów wind obciążają fundusz remontowy nieruchomości.
2. Kosztami eksploatacji wind obciąża się właściciele lokali mieszczących się w klatkach schodowych wyposażonych w windy, a w przypadku lokali usługowych posiadających miejsca postojowe w garażu podziemnym, opłata za windę wyznaczana jest ilością miejsc parkingowych i stawce jak dla mieszkań.
3. Nadpłaty wynikające z różnic między rocznymi faktycznymi kosztami eksploatacji wind a opłatami wniesionymi na ten cel przez właściciele lokali nie podlega zwrotowi, lecz przenoszona jest na przyszłe okresy rozliczeniowe eksploatacji wind.
4. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza związana z przyjmowaniem klientów (pacjentów) opłata za eksploatację windy naliczana jest dla tego lokalu w wysokości podwójnej.

D. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów systemu wideofonowego lub domofonowego.

1. Koszty eksploatacji i remontów systemu wideofonowego lub domofonowego rozliczane są jednolicie na wszystkie urządzenia zamontowane w lokalach i wynikają z kosztów bieżącej eksploatacji oraz planowanych napraw, modernizacji i remontów.
2. W ramach opłat za wideofony lub domofony Spółdzielnia zapewnia sprawne działanie urządzeń systemu oprócz aparatów znajdujących się w lokalach.
3. Naprawy lub wymiana aparatu w lokalu dokonywane są przez Spółdzielnię na koszt właściciela.

E. Rozliczenie kosztów i naliczania opłat za wywóz śmieci

1. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu śmieci jest gospodarstwo domowe.
Wszystkie odpady muszą być segregowane zgodnie z przyjętym przez Miasto st. Warszawa podziałem.
Opłaty za wywóz śmieci ustala się zgodnie z uchwałami Rady Miasta st. Warszawy.

F. Ustalenie opłat pokrywających koszty podatków, ubezpieczeń

1. Pod pojęciem podatków, ubezpieczeń rozumieć należy:
 - a. podatki - podatek od nieruchomości,
 - b. opłata przekształceniowa,
 - c. dzierżawy - w trybie umowy i swobodnej decyzji Spółdzielni (przyjęte zobowiązanie umowne, np. dzierżawa gruntu lub powierzchni wspólnej),
 - d. ubezpieczenia - umowa Spółdzielni z ubezpieczycielem.
2. Koszty wymienione w punkcie 1 rozlicza się na m² powierzchni użytkowej lokali i są one rozłożone proporcjonalnie na cały rok.
3. Koszty podatków wynikają ze stawek urzędowych.

4. Koszty ubezpieczeń wynikają z umowy zawartej z ubezpieczycielem, Zarząd dokonuje wyboru zakresu ubezpieczenia oraz ubezpieczyciela po zasięgnięciu opinii Rady Nieruchomości.

G. Rozliczanie kosztów energii cieplnej zużywanej na podgrzanie wody i potrzeby CO (centralnego ogrzewania)

I. Postanowienia ogólne

1. Opłaty z tytułu podgrzania wody na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) i ciepłej wody (CW) są wnoszone co miesiąc w formie zaliczek ustalonych przez Spółdzielnię na podstawie średniego miesięcznego ich zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. W nieruchomościach oddawanych do eksploatacji przyjmuje się następującą miesięczną zaliczkę na media na lokal:

$$z \text{ CO}_{zm} = 0,02 \text{ GJ/m}^2 \times P_{n-L} \times K_{GJ}$$

$$z \text{ CO}_{st} = St_{co} \times P_{n-L}$$

Koszt podgrzania 1 m³ wody (CW), koszt 1 GJ (K_{GJ}), oraz stawkę opłaty stałej za CO i CW (St_{CO}), przyjmuje się na podstawie zadań o podobnych parametrach uwzględniając poprzedni okres rozliczeniowy.

3. Ustalenie wysokości obciążeń dokonywane jest w oparciu o koszty ponoszone przez Spółdzielnię przy zakupie energii cieplnej oraz koszty eksploatacji węzła (kotłowni) i instalacji CO i CW.
4. Ustala się, że fizyczną jednostką rozliczeniową dla CW jest m³ wody, a dla CO w przypadku mieszkań wyposażonych w liczniki CO - 1 GJ energii, a dla mieszkań nie wyposażonych w liczniki CO - 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Koszty dostawy energii do węzła (kotłowni) dla ogrzewania lokali i podgrzania wody rozlicza się dla każdej nieruchomości indywidualnie, uwzględniając koszty jej dostawy (gazu) do wszystkich węzłów (kotłowni) danej nieruchomości.

II. Podział kosztów stałych zakupu energii cieplnej

1. Koszty stałe zakupu energii cieplnej wynikają z dwuczłonowego naliczania kosztów przez dostawcę.
2. Koszty stałe są wprost proporcjonalne do zamówionej mocy.
Stałe monitorowanie zużycia energii cieplnej na CO i CW w poszczególnych węzłach (kotłowniach) pozwala na optymalizację „mocy umownej” a zatem i kosztów stałych.
Jednostką rozliczeniową kosztów stałych CO i CW jest m² powierzchni użytkowej.
3. Obciążenie n-tego lokalu kosztami stałymi za CO i CW wyliczamy w/g wzoru:

$$K_{ST.n-L} = St_{co} \times t \times P_{n-L} [\text{zł}]$$

Przy czym miesięczną stawkę opłaty stałej (St_{co}) wyliczamy w/g wzoru:

$$St_{co} = \frac{K_{ST}}{P_L \times t}$$

gdzie:

P_L - sumaryczna powierzchnia użytkowa lokali

P_{n-L} - powierzchnia użytkowa n-tego lokalu

K_{ST} - koszt opłaty stałej za zakup energii ciepłej w okresie rozliczeniowym

t - ilość miesięcy w okresie rozliczeniowym

III A. Podział kosztów zmiennych zakupu energii ciepłej na CO i CW w przypadku braku zróżnicowania ceny energii lub gazu ze względu na rodzaj lokalu

1. Koszt 1 GJ energii ciepłej zużytej na CO i CW

a) dla nieruchomości wyposażonych w kotłownię gazowe

Dane wyjściowe:

N_G - ilość m^3 zużytego gazu [m^3] - podana w fakturach

E_G - energia cieplna uzyskana przy spaleniu N_G gazu uwzględniająca

C_G - ciepło spalania gazu [GJ/m^3] podana na fakturach w [kWh]

K_G - koszt zmienny za zużycie N_G gazu [$zł$] - podany w fakturach

koszt 1 GJ energii ciepłej:

$$K_{GJ} = K_G : E_G \times 0.0036 \text{ GJ/kWh } [zł/ GJ]$$

b) dla nieruchomości wyposażonych w węzeł cieplny zasilany energią z elektrociepłowni:

K_{EN} - koszt zmienny zakupu energii ciepłej w okresie rozliczeniowym

Stąd koszt 1 GJ energii ciepłej:

$$K_{GJ} = K_{EN} : Q \quad [zł/ GJ]$$

Q - ilość zakupionej energii ciepłej [GJ].

2. Podział energii na CO i CW

$$Q_{CW} = Q - Q_{CO}$$

Q_{CO} - energia cieplna zużyta na potrzeby CO odczytana na liczniku w węźle (kotłowni)

Q_{CW} - energia cieplna zużyta na potrzeby CW

3. Ustalenie opłat za podgrzanie wody

- koszt energii ciepłej zużytej na CW

$$K_{CW} = Q_{CW} \times K_{GJ} \quad [zł]$$

– koszt podgrzania 1 m³ wody
 $K_{m^3 CW} = K_{CW} : N_{ZCW} \text{ [zł/m}^3 \text{]}$

gdzie:

N_{ZCW} - suma zużycia wody ciepłej we wszystkich lokalach danej nieruchomości.

Opłata za podgrzanie wody (CW) dla n-tego lokalu wynosi:

$$K_{n-LCW} = K_{m^3 CW} \times Z_n$$

Z_n – zużycie ciepłej wody w m³ w danym okresie rozliczeniowym w n-tym lokalu

III B. Podział kosztów zmiennych zakupu energii ciepłej na CO i CW w przypadku zróżnicowania ceny energii lub gazu ze względu na rodzaj lokalu

1. Koszt 1 GJ energii ciepłej zużytej na CO i CW

a) dla nieruchomości wyposażonych w kotłownie gazowe

Średni koszt 1 GJU energii ciepłej dla lokali usługowych w okresie rozliczeniowym

$$1 \text{ GJU} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} (A \times NG_i \times CG_i \times \frac{(KkWhU_i + KPGJU_i)}{0,0036})}{\sum_{i=1}^{i=n} (A \times NG_i \times CG_i)}$$

Średni koszt 1 GJM energii ciepłej dla lokali mieszkalnych w okresie rozliczeniowym

$$1 \text{ GJM} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} [(1-A) \times NG_i \times CG_i \times \frac{(KkWhM_i + KPGJ_n)}{0,0036}]}{\sum_{i=1}^{i=n} [(1-A) \times NG_i \times CG_i]}$$

Wojciech Szulc

[Signature]

[Signature]

gdzie:

A - współczynnik procentowy udziału powierzchni lokali usługowych w powierzchni budynków ogrzewanych na nieruchomości.

NG – ilość m³ zużytego gazu

CG – ciepło spalania gazu (GJ/m³)

KkWhU – koszt kWh dla lokali usługowych

KPkWhU – koszt przesyłu kWh dla lokalu usługowych

KkWhM – koszt kWh dla lokali mieszkalnych

KPkWhM – koszty przesyłu dla lokali mieszkalnych

N – ilość zmian ceny kWh i przesyłu kWh oraz ciepła spalania gazu

0,0036 – współczynnik przeliczeniowy kWh na GJ

b) dla nieruchomości wyposażonych w węzły ciepłone zasilane z elektrociepłowni

Średni koszt 1 GJU dla lokali usługowych w okresie rozliczeniowym

$$1 \text{ GJU} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} (A \times NGJ_i \times (KGJU_i + KPGJU_i))}{\sum_{i=1}^{i=n} (A \times NGJ_i)}$$

średni koszt 1 GJM dla lokali mieszkalnych w okresie rozliczeniowym

$$1 \text{ GJM} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} [(1-A) \times NGJ_i \times CG_i \times \frac{(KkWhM_i + KPGJ_n)}{0,0036}]}{\sum_{i=1}^{i=n} [(1-A) \times NGJ_i]}$$

gdzie:

A - współczynnik procentowy udziału powierzchni lokali usługowych w powierzchni budynków ogrzewanych na nieruchomości.

NGJ – ilość GJ

KGJU – koszt GJ dla lokali usługowych

KPGJU – koszt przesyłu GJ dla lokalu usługowych

KGJM – koszt GJ dla lokali mieszkalnych

KPGGJM – koszt przesyłu GJ dla lokali mieszkalnych

N – ilość zmian cen GJ i ceny przesyłu GJ

2. Podział energii na CO i CW

$$Q_{CW} = Q - Q_{CO}$$

Q_{CO} - energia cieplna zużyta na potrzeby CO odczytana na liczniku w węźle (kotłowni)

Q_{CW} - energia cieplna zużyta na potrzeby CW

3. Ustalenie opłat za podgrzanie wody

– koszt energii cieplnej zużytej na CW

$$Q_{CWU} = \frac{Q_{CW} \times NCWU}{NCW}$$

$$Q_{CWM} = \frac{Q_{CW} \times NCWM}{NCW}$$

$$Km^3CWU = \frac{Q_{CWU}}{NCW}$$

$$Km^3CWM = \frac{Q_{CWM}}{NCWM}$$

Q_{CWU} – ilość GJ użyta do podgrzania wody dla lokali usługowych

Q_{CWM} – ilość GJ użyta do podgrzania wody dla lokali mieszkalnych

Km^3CWU – koszt podgrzania 1 m³ wody dla lokali usługowych

Km^3CWM – koszt podgrzania 1 m³ wody dla lokali mieszkalnych

Opłata za podgrzanie wody ($OCWU$) dla n-tego lokalu usługowego wynosi

$$OCWU_n = Km^3CWU \times VU_n$$

VU_n – zużycie wody w n-tym lokalu usługowym

Opłata za podgrzanie wody ($OCWM$) dla n-tego lokalu mieszkalnego wynosi

$$OCWM_n = Km^3CWM \times VM_n$$

VM_n – zużycie wody w n-tym lokalu mieszkalnym

4. Ustalenie opłat zmiennych za centralne ogrzewanie

a. dla nieruchomości, w których lokale nie są wyposażone w indywidualne liczniki CO

Całkowity koszt energii cieplnej zużytej na CO dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

b. dla nieruchomości, w których lokale są wyposażone w indywidualne liczniki CO

Faktyczne zużycie energii cieplnej na potrzeby CO odczytuje się na liczniku CO w węźle (kotłowni).

Faktyczne zużycie energii cieplnej przez użytkowników lokali na potrzeby CO odczytuje się na licznikach indywidualnych CO.

Wprowadza się współczynniki korekcyjne w stosunku do wskazań indywidualnych CO, ponieważ mieszkania tak zwane szczytowe i usytuowane na parterze i ostatnim piętrze zużywają większą ilość energii cieplnej na ogrzanie lokalu w stosunku do mieszkań, których ściany, sufity i podłogi przylegają do lokali ogrzanych.

Do momentu określenia przez wyspecjalizowaną firmę faktycznych współczynników korekcyjnych dla lokali konkretnej nieruchomości, przyjmuje się współczynniki zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej.

	m. szczytowe	m. środkowe
ostatnie piętro	0,8	0,9
pośrodkie piętro	0,9	1,0
parter	0,8	0,9

W przypadku gdy mieszkanie usytuowane jest na parterze nad ogrzewanymi piwnicami lub na ostatniej kondygnacji, nad którą znajduje się poddasze, współczynniki zwiększa się o 0,1.

Sposób naliczania opłat zmiennych za CO n-tego lokalu po wprowadzeniu współczynnika korekcyjnego

Dane wyjściowe:

W_{n-L} - współczynnik korekcyjny n- tego lokalu

Q_{n-LCO} - zużycie energii cieplnej przez n- ty lokal (wg. wskazań licznika)

K_{GJ} - koszt wytworzenia 1 GJ energii (obliczony w punkcie 1)

Współczynnik korygujący opłatę za położenie lokalu

$$B = \sum_{L=1}^{L=n} Q_{LCO} : \sum_{L=1}^{L=n} W_L \times Q_{LCO}$$

Opłata za CO dla n-tego lokalu [zł]

$$K_{n-LCO} = Q_{n-LCO} \times K_{GJ} \times W_{n-L} \times B$$

5. Rozliczenie energii cieplnej zużytej na CO pomieszczeń ogólnego użytku

a. dla nieruchomości olicznikowanych

Odejmując od całkowitego zużycia energii cieplnej na CO {odczytane na liczniku CO w węźle (kotłowni) $Q_{K.CO}$ sumę zużycia energii cieplnej na CO przez wszystkie lokale zasilane przez ten węzeł (kotłownię) ($\Sigma Q_{n-L.CO}$) otrzymamy zużycie energii cieplnej na CO pomieszczeń ogólnego użytku:

$$Q_{og.CO} = Q_{K.CO} - \Sigma Q_{n-L.CO} \quad [GJ]$$

Koszt tej energii:

$$K_{ogCO} = F - K_{st} - K_{CW} - K_{CO}$$

F – całkowity koszt dostawcy gazu lub energii w okresie rozliczeniowym

K_{st} – suma kosztów stałych wynikających z faktur dostawcy

K_{CW} - suma kosztów podgrzania wody w lokalach

K_{CO} - suma kosztów ogrzewania lokali

Wyliczone w ten sposób koszty dla wszystkich budynków nieruchomości są rozliczane na m^2 powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.

b. dla nieruchomości nieolicznikowanych

W indywidualnym rozliczeniu lokali tej pozycji nie wydziela się, ponieważ koszty zmienne CO oraz koszty energii zużytej na ogrzanie pomieszczeń ogólnego użytku rozliczane są na m^2 .

IV. Opusty za niedogrzenie lokali lub ciepłej wody

W przypadku gdy okres niedogrzenia lokalu w okresie grzewczym trwał co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu na przeciwległej ścianie w stosunku do grzejnika na wysokości 1 m wynosiła:

- $t < 15^\circ$ opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 miesięcznej opłaty stałej i zmiennej za każdy dzień niedogrzenia - dla lokali nie olicznikowanych, dla lokali olicznikowanych tylko opłaty stałej
- $15^\circ < t < 18^\circ$ o 1/60 z uwzględnieniem warunków jw.

W przypadku całkowitego braku ciepłej wody lub gdy jej temperatura jest niższa niż 45° w okresie minimalnego rozbioru (w ciągu kolejnych dwóch dni) opłatę za jej podgrzanie obniża się o 1/30 miesięcznej opłaty stałej i zmiennej - za każdy dzień.

Niedogrzenie lokalu lub ciepłej wody użytkownik lokalu powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym najpóźniej do godz. 12⁰⁰

Administrator ma obowiązek sprawdzić reklamację w dniu zgłoszenia. Niesprawdzenie zgłoszonej reklamacji jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach. W przypadku niedostępności lokalu do ponownego sprawdzenia instalacji CO i CW po usunięciu przyczyny niewłaściwego ich działania uznaje się ustanie okresu niedogrzanania.

H. Rozliczenie kosztów i ustalenie opłat za eksploatację bieżącą

1. Ustala się, że jednostką rozliczeniową eksploatacji bieżącej jest koszt przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Kosztami eksploatacji bieżącej są:
 - a. wynagrodzenia umowy o pracę,
 - b. umowy zlecenia,
 - c. narzuty na wynagrodzenia wraz z Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych,
 - d. zużycie materiałów,
 - e. telefony i usługi informatyczne,
 - f. ryczałt samochodowy,
 - g. woda na cele ogólne,
 - h. koszt opłaty za śmieci niepokryty wpłatami indywidualnymi,
 - i. pozostałe koszty planowane w wysokości 5% sumy kosztów wymienionych w pkt a – h,
 - j. koszty ogólne Spółdzielni.
3. W przypadku kosztów wymienionych w punkcie 2 przypadających na więcej niż jednej nieruchomości dzieli się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danych nieruchomościach.
4. Opłaty za eksploatację ustala Zarząd dla każdej nieruchomości indywidualnie na podstawie analizy kosztów poprzedniego roku, aktualnych cen rynkowych mediów i usług oraz waloryzacji płac pracowników z uwzględnieniem przychodów opisanych w pkt J i w rozdziale VII.
5. Dodatnia różnica między faktycznymi rocznymi kosztami eksploatacji danej nieruchomości a dokonywanymi wpłatami przez użytkowników lokali na ten cel nie podlega zwrotowi, natomiast jest uwzględniana przy kalkulacji kosztów eksploatacji na następny rok odpowiednio je pomniejszając. Różnica ujemna winna być pokryta przez zwiększenie składnika opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja” przez użytkowników lokali danej nieruchomości zadania najpóźniej do końca czerwca następnego roku.

I. Rozliczanie kosztów i ustalenie opłat na fundusze remontowe i podobne.

1. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym są określone w załączniku nr 1.
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu corocznie najpóźniej do 30.XI uchwała na rok następny dla każdej nieruchomości uwzględniając jej specyfikę minimalne kwoty na poszczególne fundusze remontowe zapewniające utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stałej sprawności technicznej.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać remonty bieżące, okresowe przewidziane na najbliższy rok oraz odpisy mające charakter kumulacyjny przeznaczone na remonty kompleksowe (kapitałne) oraz ewentualne modernizacje.
4. Każda Rada Nieruchomości może zwiększyć kwotę funduszy remontowych określając na jaki cel mają być przeznaczone środki finansowe.
5. Opłatę na fundusz remontowy lokali użytkowych w kwocie netto zwiększa się o obowiązujący VAT.

J. Pobieranie innych opłat.

I. Opłaty za użytkowanie powierzchni wspólnych.

1. Użytkowanie:

- pomieszczeń przeznaczonych przez projektanta dla ogółu mieszkańców nieruchomości (suszarnie, wózkarnie) wymaga pisemnej zgody Zarządu, po uzyskaniu opinii Rady Nieruchomości,
- pomieszczeń gospodarczych i innych wymaga pisemnej zgody Zarządu,
- pomieszczeń uzyskanych poprzez zabudowy korytarzy wymaga pisemnej zgody Zarządu i wszystkich mieszkańców korzystających z zabudowanego korytarza,
- miejsc parkingowych zewnętrznych wymaga zgody Zarządu po uzyskaniu opinii Rady Nieruchomości.

2. Opłata za w/w pomieszczenia oraz miejsca postojowe zewnętrzne określona jest w umowie najmu podpisanej z Zarządem na okres nie dłuższy niż 5 lat (dotyczy umów zawartych na czas określony).

Wybór odbywa się na drodze konkursu ofert.

3. Pomieszczenia ogrzewane wnoszą opłaty za CO według wskazań liczników. Jeżeli pomieszczenie nie jest wyposażone w indywidualne liczniki CO do obliczania zużycia energii cieplnej (CO) w tym pomieszczeniu przyjmuje się średnie miesięczne zużycie przypadające na 1 m² powierzchni mieszkalnych danego budynku. Opłatę za zużycie energii elektrycznej określa się w umowie.

Naliczenia zaliczek na media oraz rozliczenia tych zaliczek za pomieszczenia dokonuje się na zasadach obowiązujących w Regulaminie.

4. W przypadku samowolnej zabudowy lub zajęcia jakiegokolwiek pomieszczenia Spółdzielnia będzie egzekwowała rozbiórkę zabudowy na koszt lokatora lub usunięcie z zajętego pomieszczenia na drodze administracyjno-sądowej.

- II. Opłaty za użytkowanie pomieszczeń przynależnych do lokali (nie mogących być przedmiotem obrotu jako odrębna nieruchomość).
1. Komórki lokatorskie zwolnione z opłat.
 2. Pomieszczenia gospodarcze nie są objęte opłatami eksploatacyjnymi z wyjątkiem opłat za media, z których korzystają. Naliczenia zaliczek na media oraz rozliczenia tych zaliczek za pomieszczenia dokonuje się na zasadach obowiązujących w Regulaminie.
 3. W przypadku użytkowania pomieszczenia na cele mieszkalne ustala się opłaty eksploatacyjne tak jak za lokal mieszkalny.
 4. W przypadku użytkowania pomieszczeń na cele użytkowe ustala się opłaty eksploatacyjne tak jak za lokal użytkowy.
- III. Opłaty za tablice informacyjne oraz reklamy na budynkach lub wolnostojące.
1. Umieszczenie tablicy informacyjnej lub reklamy wymaga uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni, wyrażonej na piśmie.
 2. Osoby fizyczne i prawne umieszczające tablice informacyjne lub reklamy, wnoszą miesięczną opłatę.
Opłata wnoszona jest na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią. Wyjątkiem są tablice i reklamy umieszczane na elewacji budynku w obrysie lokalu użytkowego, związane z działalnością prowadzoną w tym lokalu użytkowym, które są bezpłatne.
 3. Opłaty za tablice informacyjne do formatu A - 4 ustala się w wysokości miesięcznej 50,00 zł +VAT.
 4. Opłaty za tablice informacyjne i reklamy o powierzchni powyżej formatu A – 4 wynoszą miesięcznie co najmniej 50,00 zł. + VAT. Wysokość opłaty powinna odpowiadać cenie rynkowej dla danej lokalizacji. Projekt, miejsce umieszczenia oraz wysokość opłaty ustalają Zarząd po uzyskaniu opinii Rady Nieruchomości danego zadania.
- IV. Opłaty za urządzenia chłodzące zainstalowane na zewnątrz budynku.
1. Osoby fizyczne i prawne, które zainstalowały urządzenia chłodzące na zewnątrz budynku wnoszą miesięczne opłaty:
- w kwocie 300 zł od każdego urządzenia o mocy powyżej 10 kW
 2. Umieszczenie urządzeń wymaga uprzedniej zgody Zarządu wyrażonej na piśmie poprzedzonej opinią Rady Nieruchomości.
 3. Opłaty za urządzenia chłodzące przy lokalach użytkowych zwiększa się o obowiązujący VAT.
- V. Wszystkie opłaty z w/w tytułów obniżają koszty eksploatacji bieżącej danej nieruchomości.



K. Obowiązki Spółdzielni z tytułu pobieranych opłat eksploatacyjnych

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana do:
 - a. utrzymania budynków, garaży i terenów wokół budynków w należytnym stanie technicznym i estetycznym,
 - b. zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu,
 - c. sprawnej obsługi administracyjnej,
 - d. utrzymania w sezonie grzewczym temperatury minimum 18° C
 - e. stałej dostawy zimnej i ciepłej wody zapewniającej zaspokojenie potrzeb użytkowników (dla CW minimum 45° C),
 - f. nadzorowania wywozu śmieci z częstotliwością zapewniającą utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości,
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do napraw:
 - a. w całym okresie eksploatacji:
 - instalacji gazowych, wodnych, centralnego ogrzewania (CO) do urządzeń odbiorczych.
W przypadku dokonania jakiegokolwiek zmiany ich przebiegu w stosunku do projektu odpowiedzialność Spółdzielni ogranicza się do zaworu odcinającego wraz z licznikami (oprócz liczników gazu),
 - instalacji elektrycznej do miejsca wprowadzenia instalacji do lokalu,
 - przewodów kanalizacyjnych w pionach do trójnika odgałęziającego włącznie,
 - balkonów, tarasów oraz wnęk balkonowych jako pomieszczeń przynależnych do lokali w części dotyczącej konstrukcji budynków.
W przypadku jakiegokolwiek ich zabudowy obowiązek napraw przechodzi na użytkownika lokalu.
 - instalacji wideodomofonowej bez aparatu wewnątrz lokalu.
 - b. w okresie rękojmi (gwarancji) elementów (urządzeń) jeżeli były wykonane (montowane) przez Spółdzielnię.
3. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązku Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

L. Koszty ochrony

Koszty ochrony fizycznej, telewizji przemysłowej i p. poz. rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali wyrażonej w m².

M. Koszty utrzymania czystości i porządku

Koszty utrzymania czystości i porządku rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali wyrażonej w m²

Do kosztów utrzymania czystości i porządku zaliczamy koszty utrzymania i porządku w budynkach oraz na terenach wokół budynków należących do danej nieruchomości.

Kosztami utrzymania porządku i czystości są: wynagrodzenia firmy

sprzątającej (w przypadku firmy zewnętrznej), wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami zatrudnionych jako dozorczy, środki czystości, narzędzia oraz materiały wykorzystywane do utrzymania czystości i porządku.

N. Przeglądy i konserwacje

Przeglądy i konserwacje rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali.

Do kosztów przeglądów i konserwacji zaliczamy:

- koszty konserwacji mechanicznych, elektrycznych, hydraulicznych, terenów zielonych, węzłów C.O., C.W., kotłowni gazowych, koszty przeglądów budowlanych, instalacji sanitarnych, elektrycznych, gazowych, wentylacji, dachów, itp.

Rozdział V - ZASADY NALICZANIA OPŁAT ZA LOKALE UŻYTKOWE

1. Media, które są olicznikowane rozlicza się indywidualnie tak jak dla lokali mieszkalnych. W przypadku braku olicznikowania stosuje się zużycie 2,5 m³ ZW i 1 m³ ciepłej wody na osobę zatrudnioną w lokalu na miesiąc, zgodnie z deklaracją użytkownika lokalu, potwierdzoną przez administratora budynku.
2. Opłaty za wywóz śmieci ustala się na podstawie deklaracji złożonej przez osobę uprawnioną, zgodnie z wzorem wymaganym przez Miasto st. Warszawa oraz stawkami ustalonymi przez Radę Miasta st. Warszawa. Wszystkie odpady muszą być segregowane zgodnie z przyjętym przez Miasto st. Warszawa podziałem.
3. Pozostałe składniki opłaty eksploatacyjnej tj. eksploatacja bieżąca (w której dodatkowo ujęte są podatki od nieruchomości oraz ubezpieczenia od nieruchomości), fundusz remontowy i koszty ochrony liczone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali tak jak dla lokali mieszkalnych. W uzasadnionych przypadkach na wniosek Rady Nieruchomości, Zarząd uprawniony jest do podniesienia stawki naliczenia funduszu remontowego w lokalach użytkowych w proporcji nie wyższej jednak niż przelicznik x 2.
4. Przy ustalaniu miesięcznej opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe koszty netto, ustalone po rozliczeniu naliczonego przez dostawców towarów i usług VAT zwiększa się o obowiązujący VAT.

Rozdział VI - ZASADY NALICZANIA OPŁAT ZA MIEJSCA POSTOJOWE W GARAŻU

1. Jednostka rozliczeniowa - miejsce postojowe.
2. W opłacie za miejsce postojowe w garażu uwzględnione są dwa składniki tj. koszt bieżącej eksploatacji i fundusz remontowy garażu.
3. Kosztami bieżącej eksploatacji są:

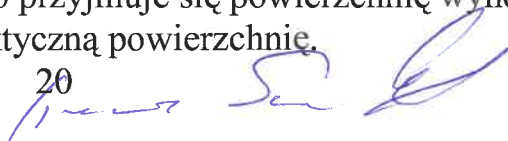
- płaca pracowników lub koszt firm do obsługi garażu
 - ubezpieczenie garażu,
 - koszty mediów zużytych na cele garażowe,
 - przeglądy okresowe i konserwacje bieżące urządzeń garażowych,
 - koszty zużytych środków czystości i materiałów eksploatacyjnych,
 - koszty wywozu nieczystości,
 - podatek od nieruchomości (garaże),
 - koszty ochrony,
 - koszty ogólne Spółdzielni określone w rozdziale II pkt 9 (przyjmuje się, że powierzchnia jednego miejsca postojowego wynosi 10,4 m²)
4. Różnica dodatnia między faktycznymi kosztami eksploatacji bieżącej garażu a opłatami wniesionymi na ten cel przez użytkowników nie podlega zwrotowi natomiast zasila ona fundusz remontowy garażu.
 5. Fundusz remontowy przeznaczony jest na przyszłe remonty, a wysokość jego określa corocznie Zarząd.
 6. Opłata miesięczna za miejsce postojowe uwzględnia obowiązujący VAT.
 7. Wolne miejsca postojowe oraz pomieszczenia gospodarcze w garażu mogą być wynajmowane na podstawie umowy podpisanej przez Zarząd. Przychody z w/w najmu pomniejszają koszty eksploatacji bieżącej tego garażu.

Rozdział VII ZASADY NALICZANIA OPŁAT ZA DZIERŻAWĘ TERENU SPÓŁDZIELNI

1. Jednostka naliczeniowa - m² zajmowanego terenu.
2. Teren może zostać wdzierżawiony na podstawie umowy dzierżawy na okres nie dłuższy niż 10 lat przez Zarząd za zgodą Rady Nieruchomości zadania, którego teren jest dzierżawiony.
Wysokość opłaty za dzierżawę nie może być niższa od opłat wnoszonych z tytułu dzierżawy do Dzielnicy. Ustala się ją w wyniku konkursu ofert oraz celu, jakiemu ma służyć dzierżawiony teren. Opłata ta pomniejsza koszty eksploatacji bieżącej danego zadania.
3. Opłatę zwiększa się o obowiązujący VAT.

Rozdział VIII ZASADY NALICZANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE MAJĄTKU SPÓŁDZIELNI W CELU PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

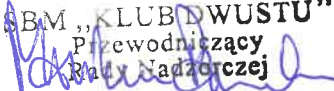
1. Za lokale mieszkalne, usługowe oraz miejsca postojowe znajdujące się w budynkach Spółdzielni, którymi zarządza Spółdzielnia pobiera się miesięczną opłatę w wysokości 0,50 zł za m² (netto) pomnożoną przez powierzchnię użytkową lokalu, miejsca postojowego lub garażu z tytułu wykorzystywania majątku Spółdzielni do prowadzenia działalności zarządzania nieruchomościami.
2. Dla każdego miejsca postojowego przyjmuje się powierzchnię wynoszącą 10,4 m², bez względu na jego faktyczną powierzchnię.

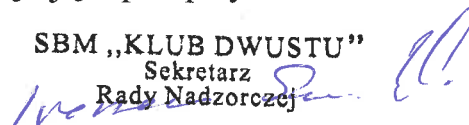



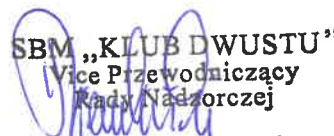

3. Od opłaty zwolnione są osoby będące członkami Spółdzielni posiadające tytuł prawny do lokalu, miejsca postojowego lub garażu
4. Opłaty stanowią zasilenie Funduszu Zasobowego Spółdzielni.

Rozdział IX - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin nakłada na Spółdzielnię obowiązek szczegółowego analizowania prawidłowości zasadności, ewidencji, księgowania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz uzasadnionego i gospodarnego wykorzystania środków pochodzących z opłat. Nadwyżki przychodów nad kosztami/kosztów nad przychodami z następujących tytułów: eksploatacja bieżąca, energia elektryczna, podatki i ubezpieczenia, winda, wideofon (domofon), ochrona obiektu, garaż, zwiększają przychody lub koszty w roku następnym według stanu ich pochodzenia.
2. Koszty CO i CW rozliczane według zasad niniejszego regulaminu wylicza się z dokładnością do dwu miejsc po przecinku zaokrąglając w górę do pełnego grosza. Powstałe na skutek takiego wyliczania nadwyżki kwotowe przeksięgowuje się na fundusz remontowy zadania.
3. W przypadku konieczności uregulowania innych spraw nie objętych niniejszym regulaminem Rada Nadzorcza uchwała je wprowadzając dodatkowe załączniki.
4. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SBM „Klub Dwustu” w dniu 28 listopada 2022 r. Uchwałą Nr 1 (11) z mocą obowiązującą od 1.01.2023 r.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy Statutu oraz art. od 4 do 6¹ Ustawy z 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 nr 119 poz. 1116 z późn. zmianami) oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy.

SBM „KLUB DWUSTU”
Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Mariusz Pawelec

SBM „KLUB DWUSTU”
Sekretarz
Rady Nadzorczej

Ireneusz Sandecki

SBM „KLUB DWUSTU”
Vice Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Andrzej Ziemiński

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.

1. Każda nieruchomość oraz wydzielone garaże tworzą własne fundusze remontowe.

2. Wykorzystanie funduszu remontowego.

Fundusz remontowy tworzony jest w celu zapewnienia należytego stanu technicznego poszczególnych nieruchomości, sprawnego działania oraz ewentualnych modernizacji instalacji i urządzeń technicznych.

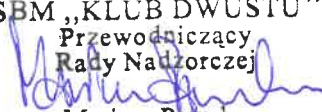
3. Tworzenie funduszu.

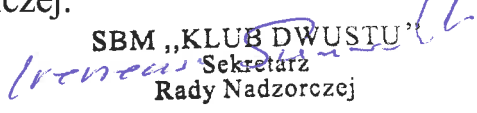
Fundusz tworzy się z następujących źródeł:

- a. odpisów ujętych w opłatach eksploatacyjnych (składnik opłaty eksploatacyjnej „fundusz remontowy”),
- b. odsetek bankowych z tytułu lokat wolnych środków finansowych danej nieruchomości (w tym lokat terminowych),
- c. dotacji budżetowych udzielonych Spółdzielni,
- d. odszkodowań ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- e. dochodów uzyskanych ze sprzedaży zbędnego wyposażenia technicznego, złomu itp.,
- f. nadwyżek bilansowych określonych w Regulaminie,
- g. pożyczek wewnątrzspółdzielczych i kredytów,
- h. odszkodowań i kar umownych pochodzących od wykonawców za zwłokę w usuwaniu wad i usterek,
- i. wpływy z odsetek karnych za nieterminowe wpłaty opłat eksploatacyjnych.


4. Postanowienia ogólne.

- a. Gospodarkę funduszem prowadzi Zarząd w ramach uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego.
- b. Spółdzielnia ma obowiązek tak gospodarować wolnymi środkami finansowymi, aby uzyskać maksymalne zyski z operacji finansowych.
- c. Środki finansowe funduszu remontowego danej nieruchomości mogą być skierowane do pokrycia niedoboru środków finansowych innego zadania jedynie za zgodą Rady Nieruchomości na zasadach pożyczki wewnątrzspółdzielczej.

SBM „KLUB DWUSTU”
Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Mariusz Pawelec

SBM „KLUB DWUSTU”
Sekretarz
Rady Nadzorczej


Ireneusz Sandecki

SBM „KLUB DWUSTU”
Vice Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Andrzej Ziemiński