

Załącznik do Uchwały Nr 22 /2018
Rady Nadzorczej
S.M. „Włodarzewska – Za Parkiem”
z dnia 14 listopada 2018 roku.

REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WŁODARZEWSKA - ZA PARKIEM”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, użytkowników lokali nie będących członkami spółdzielni oraz najemców używających lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, miejsc postojowych w halach wielostanowiskowych i miejsc parkingowych na zewnątrz. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Koszty zależne to:

1. Koszty eksploatacji podstawowej;
2. Koszty utrzymania dźwigów;
3. Koszty ochrony obiektów;
4. Koszty remontów.
5. Koszty konserwacji.

Koszty niezależne to:

1. Koszty dostawy gazu sieciowego dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody;
2. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków;
3. Koszty energii elektrycznej;
4. Koszty wywozu nieczystości stałych;

5. Podatek od nieruchomości.

§ 2.

Członkowie Spółdzielni / Właściciele lokali eksploatujący lokale na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność oraz lokalu o innym przeznaczeniu lub miejsca postojowego obowiązani są do uczestnictwa w kosztach związanych z:

1. Użytkowaniem mieszkania lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym;
2. Utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
3. Utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym;
4. Podstawą do ustalania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą;
5. Podstawa do rozliczenia kosztów jest plan gospodarczy oraz niniejszy regulamin;
6. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do przedstawienia Radzie Nadzorczej sprawozdania z realizacji poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów w okresach półrocznych tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku;
7. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu nakładów oraz wysokość opłat za używanie lokali, która podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą;
8. Różnica między kosztami zależnymi od Spółdzielni a przychodami z tego tytułu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami w roku następnym;
9. Różnicę między kosztami niezależnymi od Spółdzielni a przychodami z tego tytułu rozlicza się indywidualnie z członkami Spółdzielni z wyjątkiem podatku od nieruchomości.

§ 3.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w okresach miesięcznych, odpowiadający kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez Członków Spółdzielni.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową.
3. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek Spółdzielni.

§ 4.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

2. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali będących członkami Spółdzielni proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

§ 5.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, w przypadkach uzasadnionych możliwe jest zawarcie umowy najmu z dotychczasowym użytkownikiem z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 3.

II. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI.

§ 6.

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje oraz inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika.

2. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie zajęte przez wbudowane bądź obudowane pomieszczenia znajdujące się na zewnątrz lokalu, np. adaptowaną na cele mieszkalne loggię, balkon itp.

3. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, tarasów.

§ 7.

1. Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się osoby zameldowane lub faktycznie w nim zamieszkujące przez okres dłuższy niż 2 miesiące. W przypadku gdy w lokalu nie jest

zameldowana żadna osoba lub użytkownik lokalu nie złoży stosownego oświadczenia, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się następujące normy: dla lokali do 35 m² - 1 osoba; od 35 m² do 55 m² - 3 osoby; a powyżej 55 m² - 4 osoby.

Ustalenie ilości osób w danym lokalu następuje w drodze corocznego zebrania przez Spółdzielnię pisemnego oświadczenia od użytkownika lokalu. W przypadku zmian w trakcie roku na użytkownika lokalu ciąży obowiązek złożenia stosownego oświadczenia a korekta naliczeń wprowadzona zostanie

od miesiąca w którym złożono oświadczenie. Korekta będzie dotyczyła wszystkich składników opłat liczonych od osoby.

§ 8.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz pomieszczeń wchodzących w skład lokali mieszkalnych w których nie zainstalowano grzejników (np. przedpokój, ubikacja itp.), a ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, klatek schodowych, loggii, tarasów.

2. Podstawą do rozliczenia centralnego ogrzewania są wskazania licznika.

3. Podstawą do rozliczenia centralnego podgrzania wody stanowi zużycie wody ciepłej wg wskazań liczników indywidualnych.

4. Podstawą do rozliczenia dostawy zimnej wody stanowi zużycie wskazane według liczników zainstalowanych na odbiornikach wody ciepłej i zimnej.

5. Podstawą do rozliczenia kosztów wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych jest powierzchnia użytkowa lokalu (lub od osoby).

§ 9.

Udział w nieruchomości wspólnej Członka Spółdzielni / Właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony ułamkowy udział w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESKANIOWYMI.

§ 10.

1. Koszty zasobów mieszkaniowych zależne i niezależne od Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane dla całej Spółdzielni.
2. koszty związane z obsługą eksploatacyjną obejmują:
 - koszty podstawowe na które składają się:
 - a) wynagrodzenia;
 - b) materiały eksploatacyjne;
 - c) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych;
 - d) energia elektryczna służąca oświetleniu pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilająca urządzenia pracujące na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, wentylatornia mechaniczna itp.)
 - e) zużycie wody na cele ogólne;
 - f) koszty ogólne Spółdzielni.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH.

§ 11.

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych po cenach urzędowych.
2. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale dokonuje się według wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz ceny jaką Spółdzielnia płaci dostawcy.
3. Zaliczki na dostawę wody zimnej i odprowadzenia ścieków ustalane są w oparciu o wielkości ryczałtowe ustalone z M.P.W i K.
4. Odprowadzenie wód opadowych odbywa się przez wspólny zbiornik z S.M. „Włodarzewska II” ustalona opłata ryczałtowa wynosi jeden tysiąc złotych miesięcznie plus koszty modernizacji, napraw i remontów (21% partycypuje w kosztach osiedle „Za Parkiem”).

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI.

§ 12.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z wywozem także nieczystości gabarytowych.

2. Kosztami wywozu nieczystości obciąża się poszczególne gospodarstwa domowe w zależności od ilości osób zamieszkałych w lokalu.
3. Koszty wywozu nieczystości kalkuluje się w skali roku dla całego osiedla. Rozliczenie kosztów i wypłaconych zaliczek odbywa się raz w roku na dzień 31 grudnia.

VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW UTYRZYMANIA CZYSTOSCI.

§ 13.

1. Koszty usług porządkowych (sprzątania pomieszczeń wspólnych: budynków, garaży i terenu) obejmują wydatki Spółdzielni ponoszone na rzecz firm usługodawczych.
2. Kosztami usług porządkowych obciąża się poszczególne lokale licząc za lokal według stawek określonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
3. Koszty usług porządkowych kalkuluje się w skali roku dla całego osiedla.

VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW.

§ 14.

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby dźwigu,
 - b) koszty konserwacji i napraw,
 - c) koszty Rejonowego dozoru technicznego.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są rozliczane zbiorczo dla wszystkich budynków wyposażonych w dźwigi,
3. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale w budynkach licząc od ilości osób zamieszkałych.
4. Członkowie Spółdzielni posiadające lokale usytuowane na parterze i posiadający miejsce postojowe w garażu wnoszą opłatę zmniejszoną o 50%.
5. Członkowie posiadający lokale na parterze, jeżeli nie mają miejsca postojowego w garażu nie wnoszą opłaty za dźwig.

VIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW OCHRONY OBIEKTÓW.

§ 15.

1. Koszty ochrony obiektów są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie na członków Spółdzielni którzy posiadają lokale, miejsca parkingowe w garażu wielostanowiskowym oraz w opłacie za parkowanie samochodów na terenie osiedla.

IX. ROZLICZENIE KOSZTÓW KONSERWACJI

I PRZEGLĄDÓW.

§ 16.

1. Koszty konserwacji i przeglądów obejmują:
 - koszty konserwacji wynikające z podpisanych umów z usługodawcami;
 - koszty obowiązkowych przeglądów wynikających z przepisów ustawy „Prawo Budowlane”;
 - koszty materiałów konserwacyjnych.
2. Kosztami konserwacji i przeglądów obciąża się poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej według stawek określonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
3. Koszty konserwacji i przeglądów rozliczane są zbiorczo dla całej Spółdzielni.
4. Obciążenie kosztami konserwacji i przeglądów może być korygowane jeżeli charakter prowadzonej działalności powoduje wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Wysokość tej korekty ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

X. ROZLICZENIE KOSZTÓW Z TYTUŁU OPŁAT PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI.

§ 17.

1. Podatek od nieruchomości członkowie Spółdzielni pokrywają według zasad określonych w § 9.
2. Członkowie Spółdzielni uiszczają podatek od nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uiszczają podatek od nieruchomości jako składnik opłat za eksploatację lokalu, natomiast osoby będące właścicielami lokali uiszczają podatek od nieruchomości samodzielnie, bezpośrednio do Urzędu Miasta.
4. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości kalkulowane są w skali całej Spółdzielni według deklaracji podatkowej do Urzędu Miasta. Podatek od nieruchomości jest podatkiem lokalnym i obciążenie z tego tytułu ustala Urząd Miasta Stołecznego W-wy.

XI. FUNDUSZ REMONTOWY.

§ 18.

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków służących na pokrycie kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkalnych i użytkowych.
2. Podstawą odpisu na fundusz remontowy jest plan rzeczowo – finansowy remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. Fundusz remontowy ponadto ulega zwiększeniu z tytułu:
 - a) nadwyżki bilansowej wynikającej z zatwierdzonego sprawozdania finansowego, o ile uchwałę w tej sprawie podejmie Walne Zgromadzenie.
4. Rozliczenie wydatków poniesionych na remonty zasobów, przeprowadza się w okresach rocznych.
5. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przedstawienia Radzie Nadzorczej sprawozdania z poniesionych wydatków i uzyskanych przychodów w okresach półrocznych tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku.
6. Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego przenosi się do rozliczenia na rok następny.
7. Jeżeli w ciągu roku zajdzie konieczność wykonania dodatkowych remontów dokonywana jest korekta planu rzeczowo – finansowego, z równoczesną korektą odpisu.

XII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 19.

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynkach umożliwiających członkom Spółdzielni korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów oraz innych urządzeń należących do wyposażenia budynku, jak też zapewnić czystość i porządek w budynku i jego otoczeniu.
2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek Spółdzielni.
3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom sprawnej obsługi administracyjnej.

Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z przepisami wynikającymi z Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.

§ 20.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- naprawy lub wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych, instalacji wodociągowej (zw, cw) i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w lokalach mieszkalnych.
- naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej,
- naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej od szachów do bezpieczników w lokalu,
- wymiany instalacji wodociągowej (zw, cw) do zaworów odcinających (bez zaworów i wężyków) z wyłączeniem robót wykończeniowych tj. glazura, terrakota, gres, malowanie mieszkania, boazeria itp.
- naprawy lub wymiany instalacji gazowej łącznie z zaworem odcinającym.
- naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy) oraz legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wymiana uszczelek, grzybków w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu (szachty).

2. Spółdzielnia zobowiązana jest również:

- zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno - porządkowy i p. poż.
- wyposażyć budynki w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich opróżnienie z zachowaniem wymagań sanitarno - porządkowych,
- zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań szczególnie w okresie zimowym.

XIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI/ WŁAŚCICIELI LOKALI MIESKALNYCH.

§21.

1. Członek Spółdzielni / Właściciel lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, konserwować je oraz dokonywać napraw.
2. Członek Spółdzielni / Właściciel lokalu winien jest udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu kontrolnego oraz wykonania niezbędnych napraw lub wymian.
3. Członek Spółdzielni / Właściciel lokalu obowiązany jest do malowania lokalu, malowania drzwi wejściowych od wewnątrz z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno - estetycznych powłok malowanych.
4. Członek Spółdzielni / Właściciel lokalu obowiązany jest do naprawy urządzeń techniczno -

sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń.

5. Członek Spółdzielni / Właściciel lokalu obowiązany jest do:

- naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej (zw, cw) od zaworów odcinających do baterii, wymiana zaworów i wężyków,
- naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej w lokalu,
- naprawy i wymiany stolarki okiennej, regulacji, wymiany uszczelek,
- naprawy i wymiany posadzki balkonów
- utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej,
- utrzymania czystości na zajmowanych balkonach, tarasach, loggiach i usuwania z nich śniegu, lodu i wody,
- natychmiastowego zgłoszenia do Spółdzielni awarii instalacji gazowej, elektrycznej i sanitarnej.

Naprawy wewnątrz lokali powstałe z winy Członka Spółdzielni / Właściciela lokalu lub osób korzystających z lokalu oraz naprawy zaliczone do obowiązków użytkownika odbywają się na jego zlecenie i koszt.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Tomasz Krasicki

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Janusz Łaski