Załącznik nr 1 do uchwały nr 5/2022 Zarządu SM „PAX"

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKNIOWYMI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PAX" I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

POSTANOWIENIA OGÓLNE [§ 1 - § 3]

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX" z siedzibą w Warszawie i ustalania opłat za używanie lokalu.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje nieruchomości, w tym zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży / miejsc postojowych, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i społecznej.

§ 2

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

1) **części wspólne nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego lub osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, a także instalacje:
   a) elektryczną – do licznika pomiarowego dla danego lokalu,
   b) gazową – do licznika pomiarowego dla danego lokalu, a w przypadku braku licznika dla lokalu – do zaworu odcinającego lokal,
   c) wodną (zimna i ciepła woda) – do licznika pomiarowego dla danego lokalu,
   d) kanalizacyjną (odprowadzenia ścieków) – wyłącznie w zakresie pionów kanalizacyjnych i instalacji odprowadzającej do przykanalika,
   e) centralnego ogrzewania– cała instancja wraz z grzejnikami w lokalach, z wyłączeniem instalacji w lokalu, w którym dokonano samowolną przeróbkę instalacji (bez zgody Spółdzielni),
   f) klimatyzacyjną – cała instalacja z wyłączeniem klimakonwektorów w lokalach,
   g) wentylacyjną – cała instancja, z wyłączeniem instalacji w lokalu, w którym dokonano samowolną przeróbkę instalacji (bez zgody Spółdzielni),
   h) AZART – cała instalacja do gniazdka w lokalu,

   a także inne urządzenia, instalacje i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego lub osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
2) **lokal** – wydzielona część budynku służąca zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub innych (usługowych, produkcyjnych, handlowych, w tym również: garaż, miejsce postojowe, pomieszczenia gospodarcze, magazynowe),
3) **nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni** – zgodnie z art. 44 k.c. wszelkie nieruchomości,

co do których Spółdzielni przysługuje własność lub inne prawa majątkowe wraz z urządzeniami i innymi częściami składowymi oraz przynależnościami,

4) **nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** – grunt, infrastruktura naziemna i podziemna oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami i innymi częściami składowymi i przynależnościami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego lub osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania należą w szczególności instalacje: elektryczna, gazowa, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjna, AZART – w zakresie opisanym w § 2 pkt. 1 Regulaminu, a także inne urządzenia, instalacje i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego lub osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
5) **nieruchomość wspólna** – nieruchomość wspólna w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali [„grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali"],
6) **okres rozliczeniowy** - okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok,
7) **osoba zamieszkała** – osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
8) **pomieszczenie dodatkowe** – pomieszczenie przynależne w rozumieniu ustawy o własności lokali, a także inne dodatkowe pomieszczenia służące do wyłącznego użytku osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu,
9) **powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania - określona w dokumencie ustanawiającym tytuł prawny do lokalu, a w razie nieistnienia takiego dokumentu, niewskazania w w/w dokumencie powierzchni lokalu lub ujawnienia niezgodności powierzchni wskazanej w w/w dokumencie z rzeczywistym stanem rzeczy – powierzchnia wskazana w uchwale Zarządu Spółdzielni podjętej w trybie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych [uchwała w sprawie określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości],
10) **Regulamin** – niniejszy Regulamin,
11) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „PAX" w Warszawie,
12) **spółdzielcze prawo do lokalu** – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego; spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego; spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niemieszkalnych, w tym garażu; spółdzielcze własnościowe prawa do miejsc postojowych, jak i ekspektatywy tych praw,
13) **użytkownik lokalu** – to każdy użytkownik lokalu niezależnie od tego, czy dysponuje tytułem prawnym do lokalu, czy też nie, w szczególności: właściciel prawa odrębnej własności lokalu, posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu (własnościowego lub lokatorskiego), posiadacz ekspektatywy prawa odrębnej własności, posiadacz ekspektatywy spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu, najemca lokalu, użytkownik lokalu, posiadacz samoistny lokalu,
14) **wodomierz** – urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej lub zimnej wody i kanalizacji pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb,
15) **ciepłomierz** – urządzenie pomiarowe zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb.

§ 3

1. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są uchwały Zarządu Spółdzielni w przedmiocie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych.
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych, o których jest mowa w § 130 Statutu Spółdzielni, ustalana jest na podstawie:
   1) planu kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomościami,
   2) niniejszego Regulaminu,

3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.

3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej ewidencję i rozliczanie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości budynkowych, z uwzględnieniem różnic na budynkach w nieruchomości wielobudynkowej.
4. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów są:
   1) lokal,
   2) udział w nieruchomości wspólnej,
   3) powierzchnia użytkowa lokalu,
   4) wskazania urządzeń pomiarowych,
   5) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
5. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, obowiązana jest podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz pisemnie poinformować o zmianach tej liczby w ciągu 7 dni od wystąpienia zmiany. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to na potrzeby ustalania opłat eksploatacyjnych przyjmuje się, iż lokal zamieszkuje jedna osoba, albowiem Spółdzielnia świadczy usługi nieustannie.

GOSPODARKA ZASOBEM LOKALOWYM SPÓŁDZIELNI
ZASADY OGÓLNE [§ 4]

§4
[Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi: lokale mieszkalne, użytkowe, garaże / miejsca postojowe]

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. W przypadku, gdy nie jest możliwe przypisanie danego kosztu do poszczególnej nieruchomości budynkowej, gdyż koszt ten dotyczy działalności całej Spółdzielni, to poniesiony przez Spółdzielnię koszt jest rozliczany na wszystkie nieruchomości budynkowe - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych budynków.
2. Jeżeli w budynku można wyróżnić część mieszkalną, użytkową i/lub garażową / miejsc postojowych, to po przypisaniu danego kosztu do poszczególnego budynku / zespołu budynków, koszt ten jest następnie rozdzielany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej części budynku: mieszkalnej, użytkowej i/ lub garażowej / miejsc postojowych, znajdujących się w tym budynku / zespole budynków, chyba że koszt ten został uprzednio przypisany w całości do kosztów odpowiedniej części budynku: mieszkalnej, użytkowej, garażowej / miejsc postojowych - z uwagi na wyłączny związek danego kosztu z daną częścią budynku (np. koszt sprzątania hali garażowej jest przypisywany w całości wyłącznie do kosztów części garażowej poszczególnego budynku).
3. Po określeniu kosztów poszczególnej nieruchomości budynkowej – z podziałem na koszty danych części tej nieruchomości budynkowej: mieszkalnej, użytkowej, garażowej / miejsc postojowych – ustalane są wysokości poszczególnych rodzajów stawek opłat eksploatacyjnych przy zastosowaniu przyjętych jednostek rozliczeniowych.
4. Wysokość poszczególnych rodzajów stawek opłat eksploatacyjnych ustalana w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków, powinna być skalkulowana w taki sposób, aby pokryć przewidywane koszty według rodzaju stawek opłat eksploatacyjnych w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla danego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami danego rodzaju opłaty eksploatacyjnej może być wyższe, jeśli sposób korzystania z tych lokali zwiększa dodatkowo te koszty.
6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi **lokali mieszkalnych** obejmują w szczególności koszty:
   1) „eksploatacja bieżąca" (§ 5 Regulaminu),
   2) „eksploatacja – sprzątanie" (§ 6 Regulaminu),
   3) „eksploatacja – podatek od nieruchomości" (§ 7 Regulaminu),
   4) „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" (§ 8 Regulaminu),

5) „eksploatacja – fundusz społeczno-kulturowy" (§ 9 Regulaminu),
6) „eksploatacja – wywóz śmieci" (§10 Regulaminu),
7) „eksploatacja – energia elektryczna" (§ 11 Regulaminu),
8) „eksploatacja – winda" (§ 12 Regulaminu),
9) „eksploatacja – konserwacja bieżąca" (§ 13 Regulaminu),
10) „fundusz remontowy" (§ 14 Regulaminu),
11) „centralne ogrzewanie" (§ 15 Regulaminu),
12) „zimna woda" (§ 16 Regulaminu),
13) „zimna woda na ciepłą wodę" (§ 16 Regulaminu),
14) „ciepła woda – podgrzew" (§ 16 Regulaminu),
15) „eksploatacja – dozór budynku" (§ 17 Regulaminu),
16) „eksploatacja – gaz" (§ 18 Regulaminu),
17) „eksploatacja – antena" (§ 19 Regulaminu),
18) „kredyt starego portfela" (§ 20 Regulaminu),
19) „kredyt BGK" (§ 21 Regulaminu),
20) „eksploatacja – specjalny koszt" (§ 22 Regulaminu).

7. Koszty gospodarki zasobami **lokali użytkowych** obejmują w szczególności koszty:
1) „eksploatacja bieżąca – lokale użytkowe" (§ 23 Regulaminu),
2) „eksploatacja – sprzątanie" (§ 24 Regulaminu),
3) „eksploatacja – podatek od nieruchomości" (§ 25 Regulaminu),
4) „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" (§ 26 Regulaminu),
5) „eksploatacja – wywóz śmieci" (§27 Regulaminu),
6) „eksploatacja – energia elektryczna" (§ 28 Regulaminu),
7) „eksploatacja – winda" (§ 29 Regulaminu),
8) „eksploatacja – konserwacja bieżąca" (§ 30 Regulaminu),
9) „fundusz remontowy" (§ 31 Regulaminu),
10) „centralne ogrzewanie" (§ 32 Regulaminu),
11) „zimna woda" (§ 33 Regulaminu),
12) „zimna woda na ciepłą wodę" (§ 33 Regulaminu),
13) „energia cieplna – podgrzew zw" (§ 33 Regulaminu)
14) „eksploatacja – ochrona" (§ 34 Regulaminu),
15) „eksploatacja – specjalny koszt" (§ 35 Regulaminu).

8. Koszty gospodarki zasobami **garaży / miejsc postojowych** obejmują w szczególności koszty:
1) „eksploatacja bieżąca" (§ 36 Regulaminu),
2) „eksploatacja – sprzątanie" (§ 37 Regulaminu),
3) „eksploatacja – podatek od nieruchomości" (§ 38 Regulaminu),
4) „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" (§ 39 Regulaminu),
5) „eksploatacja – energia elektryczna" (§ 40 Regulaminu),
6) „eksploatacja – konserwacja bieżąca" (§ 41 Regulaminu),
7) „fundusz remontowy" (§ 42 Regulaminu),
8) „centralne ogrzewanie" (§ 43 Regulaminu),
9) „eksploatacja - ochrona garażu" (§ 44 Regulaminu),
10) „eksploatacja – specjalny koszt" (§ 45 Regulaminu).

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM – LOKALE MIESZKALNE [§ 5-§ 22]

§ 5
[„eksploatacja bieżąca"]

1. Koszty opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca" obejmują koszty związane z: zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami; ubezpieczeniami majątkowym; koszty usług teleinformantycznych; koszty transportu; wynagrodzenia pracowników; koszty bezosobowego funduszu płac; koszty obsługi prawnej Spółdzielni; prowizje bankowe; koszty BHP, w tym koszty związane z zapobieganiem i przeciwdziałaniem chorobom zakaźnym; koszty statutowej działalności organów Spółdzielni, w tym: koszty funkcjonowania biura Spółdzielni (czynsz najmu, opłaty za media, energię elektryczną, koszty utrzymania czystości biura, materiały biurowe), najem lokali na obsługę walnych zgromadzeń, koszty lustracji, koszty udzielania odpowiedzi na wnioski i zapytania organów władzy publicznej; odpis aktualizacyjny związany z daną nieruchomością; a także inne koszty poniesione w związku z zarządem nieruchomościami, których nie można bezpośrednio przypisać do innych kosztów wymienionych w § 4 ust. 6 pkt. 2-20 Regulaminu.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacji bieżącej" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.
4. Przychód z najmu powierzchni wspólnej danej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków obniża koszty „eksploatacji bieżącej" przypisane do tej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków.

§ 6
[„eksploatacja – sprzątanie"]

1. Koszty opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – sprzątanie" obejmują wszelkie wydatki niezbędne dla utrzymania porządku i czystości nieruchomości w zakresie części wspólnych tych nieruchomości. W szczególności są to: wynagrodzenia osób/firm świadczących usługi sprzątania poszczególnych nieruchomości i utrzymania ich należytego stanu; zakup środków czystości; zakup, naprawa i eksploatacja niezbędnego sprzętu i urządzeń; koszty nasadzeń i pielęgnacji terenu zielonego.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacji – sprzątanie" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacji – sprzątanie" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacji – sprzątanie", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacji – sprzątanie" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 7
[eksploatacja – podatek od nieruchomości"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja - podatek od nieruchomości" naliczany jest dla danej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków w zakresie: nieruchomości wspólnej przysługującej Spółdzielni oraz lokali, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali i ekspektatywy spółdzielczych praw, w wysokości odpowiadającej prognozowanej

wysokości tego podatku wynikającej z obowiązujących przepisów prawa - w rozbiciu na części nieruchomości: mieszkalną, użytkową i/lub garażową / miejsc postojowych.

2. Uiszczany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – podatek od nieruchomości" przypadająca na lokale mieszkalne, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali, ustalana jest dla 1 m^2 powierzchni użytkowej tych lokali mieszkalnych, przy czym obejmuje ona również podatek od nieruchomości wspólnej przypadającej Spółdzielni w zakresie lokali mieszkalnych, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali i ekspektatywy tych praw.
4. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – podatek od nieruchomości" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali i ekspektatywy tych praw w poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespole budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – podatek od nieruchomości", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – podatek od nieruchomości" przypisane bezpośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwym organem podatkowym.

§ 8
[„eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" naliczany jest dla danej nieruchomości w wysokości odpowiadającej obciążeniu Spółdzielni przez właściwy organ.
2. Jeżeli w nieruchomości można wyróżnić część mieszkalną (wraz z pomieszczeniami dodatkowymi), użytkową lub/i garażową, to koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" jest dzielony pomiędzy części nieruchomości: mieszkalne (wraz z pomieszczeniami dodatkowymi), użytkowe, garaże, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa, proporcjonalnie do ich powierzchni.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami dodatkowymi, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali, proporcjonalnie do ich powierzchni.
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest budynek, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu / opłat przekształceniowych.

§ 9
[„fundusz społeczno-kulturowy"]

1. Kosztem eksploatacyjnym jest odpis na „fundusz społeczno-kulturowy", który obciąża użytkownika lokalu mieszkalnego będącego jednocześnie członkiem Spółdzielni.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej z tytułu „funduszu społeczno-kulturowego" jest ustalana dla 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
3. Wydatkowanie środków zgromadzonych w ramach funduszu społeczno-kulturowego reguluje Regulamin wydatkowania środków z funduszu społeczno-kulturowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 10
[„eksploatacja – wywóz śmieci"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – wywóz śmieci" obejmuje wydatki Spółdzielni wynikające z obowiązujących aktów prawa miejscowego - uchwał właściwej gminy regulujących gospodarkę odpadami komunalnymi. Każdorazowo przyjmuje się metodę naliczania i rozliczania tych kosztów obowiązującą w danym akcie prawa miejscowego.
2. Jeżeli akt prawa miejscowego przyjmuje możliwość wyboru metody naliczania i rozliczania tych kosztów, to Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o wyborze metody naliczania i rozliczania poprzez przyjęcie stosownej uchwały.

§ 11
[„eksploatacja – energia elektryczna"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna" ponoszony jest w związku z koniecznością zapewnienia dostępu, jak i poboru energii elektrycznej, na potrzeby części wspólnych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz na potrzeby infrastruktury naziemnej znajdującej się na nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek / zespół budynków.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – energia elektryczna" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do danej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 12
[„eksploatacja – winda "]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – winda" obciąża wyłącznie poszczególne nieruchomości budynkowe, w których zamontowane są dźwigi windowe. Koszty te obejmują wszelkie wydatki ponoszone na utrzymanie w należytym stanie technicznym dźwigów windowych i związanej z tym infrastruktury, jaki i opłaty związane z dozorem technicznym i miesięcznymi przeglądami tych urządzeń.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – winda" jest ustalana od ilości osób zamieszkałych w lokalu, jednak nie mniej niż od 1 osoby na lokal mieszkalny.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – winda" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych w poszczególnej nieruchomości budynkowej oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – winda" pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – winda" przypisane bezpośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej, jak i wynik nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
4. Koszty remontów dźwigów są finansowane w ramach środków pozyskanych z odpisów na fundusz remontowy.

§ 13
[„eksploatacja – konserwacja bieżąca"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja - konserwacja bieżąca" obejmuje wszystkie wydatki ponoszone w celu utrzymania nieruchomości i związanej z nią infrastruktury w należytym stanie techniczno-użytkowym, w tym koszty przeglądów technicznych wymaganych obowiązującymi przepisami prawa.

2. Dla każdej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków szacuje się zakres planowych prac konserwacji bieżącej w oparciu o stan techniczny nieruchomości, wyniki przeglądów technicznych, koszty roku poprzedniego oraz planowane prace do wykonania w ramach konserwacji.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – konserwacja bieżąca" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
4. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – konserwacja bieżąca" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – konserwacja bieżąca", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – konserwacja bieżąca" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, rezerwę na pokrycie kosztów usuwania awarii, jak i wynik nieruchomości / zespołu nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 14
[„fundusz remontowy"]

1. W Spółdzielni został utworzony fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Celem funduszu remontowego jest gromadzenie środków finansowych oraz wydatkowanie ich na potrzeby remontowe: nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
4. Remontem są wszystkie roboty budowlane w istniejącym obiekcie budowlanym, które mają na celu odtworzenie stanu pierwotnego, ale nie stanowią konserwacji bieżącej.
5. Dla każdej nieruchomości szacuje się zakres planowych robót remontowych w oparciu o stan techniczny budynku, wyniki przeglądów technicznych, koszty roku poprzedniego oraz planowane prace remontowe do wykonania.
6. Stawka odpisu na fundusz remontowy jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
7. Wysokość stawki „odpis na fundusz remontowy" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki „odpisu na fundusz remontowy", pokrył prognozowane koszty remontów przypisanych bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu nieruchomości, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 15
[„centralne ogrzewanie"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „centralne ogrzewanie" obejmuje wszelkie koszty związane z zapewnieniem poszczególnym nieruchomościom budynkowym dostępu i poboru ciepła. W nieruchomościach budynkowych, w których funkcjonują kotłownie, do kosztów opłaty eksploatacyjnej „centralne ogrzewanie" zalicza się także koszty utrzymania i eksploatacji kotłowni.
2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej są uregulowane w odrębnym Regulaminie.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „centralne ogrzewanie" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 16
[„zimna woda; zimna woda na ciepłą wodę; ciepła woda - podgrzew"]

1. Koszt opłat eksploatacyjnych „zimna woda", „zimna woda na ciepłą wodę", „ciepła woda – podgrzew" obejmują wszelkie wydatki Spółdzielni związane w szczególności z:
   1) opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych, zgodnie z wskazaniami wodomierzy głównych,
   2) opłaty za dostawę ciepła na cele podgrzania wody,
   3) utrzymaniem własnych ujęć wody, stacji uzdatniania, przepompowni oraz oczyszczalni ścieków, o ile Spółdzielnia posiada takie urządzenia.
2. Wysokość opłaty na poczet opłaty eksploatacyjnej z tytułu:
   1) zimnej wody,
   2) zimnej wody na ciepłą wodę,
   3) podgrzewu wody,

   jest ustalana od ilości osób zamieszkałych dany lokal mieszkalny.
3. Wysokość stawki **„zimna woda; zimna woda na ciepłą wodę; ciepła woda - podgrzew"** jest szacowana w taki sposób, aby pokryć prognozowane koszty z tego tytułu biorąc pod uwagę ilość osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych poszczególnej nieruchomości budynkowej, jak i wynik nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzednich dwóch okresów rozliczeniowych, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku / zespołu budynków i rozliczane indywidualnie za okresy 6 miesięczne według stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, przy czym rozliczenie następuje w terminie 3 miesięcy po otrzymaniu przez Spółdzielnię wszystkich faktur kosztowych oraz odczytaniu odczytów z liczników indywidulanych po ewentualnym przeprowadzeniu postępowania reklamacyjnego co do rzetelności odczytu tych liczników.
5. W budynkach / zespołach budynków posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody **mają zainstalowane wodomierze indywidualne**, koszty ponoszone przez użytkowników lokali za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się jako sumę:
   1) kosztu podstawowego wynikającego ze wskazania wodomierzy indywidualnych i stanowiącego iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym lokalu oraz ceny $1m^3$ dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków,
   2) kosztu uzupełniającego zwanego „wodą ogólną", będącego różnicą kosztów między wskazaniami wodomierza głównego budynku lub zespołu budynków, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w tym budynku / zespole budynków, który jest rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.
6. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia dokonanie odczytu wskazań wodomierzy lokal za dany okres rozliczeniowy jest rozliczany według zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy. W przypadku powtarzającego się uniemożliwiania dokonania odczytu wody zużycie w kolejnym okresie rozliczeniowym powiększane jest o kolejne 20%.
7. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia dokonanie wymiany wodomierzy lokal za dany okres rozliczeniowy jest rozliczany według zasad przyjętych w ust. 8 poniżej powiększonych o 20%. W przypadku powtarzającego się uniemożliwiania dokonania wymiany wodomierzy zużycie wody w kolejnym okresie jest powiększane o kolejne 20%.
8. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu, chociaż jeden wodomierz zimnej lub ciepłej wody jest niesprawny technicznie, odczyty z wszystkich wodomierzy zimnej lub ciepłej wody tego lokalu nie są przyjmowane do rozliczenia. Lokal w zakresie zimnej lub ciepłej wody za dany okres rozliczeniowy jest rozliczany według następujących danych:
   1) zimna woda - według wartości przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, z zastosowaniem przeciętnych norm zużycia wody dla grupy odbiorców „gospodarstwa domowe" odnoszących się do budynków podłączonych do sieci kanalizacyjnej, czyli $5,4m^3$ zużytej miesięcznie zimnej wody na 1 osobę zamieszkałą w lokalu,
   2) ciepła woda – według ½ wartości przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, z zastosowaniem przeciętnych norm zużycia wody dla grupy odbiorców „gospodarstwa domowe" odnoszących

się do budynków podłączonych do sieci kanalizacyjnej, czyli 2,7m^3 (1/2 x 5,4m^3) zużytej miesięcznie ciepłej wody na 1 osobę zamieszkałą w lokalu.

9. W przypadku stwierdzenia naruszenia lub zerwania plomb założonych na wodomierzach, stwierdzenia nielegalnego poboru wody, zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza, które powodują wadliwą pracę chociażby jednego wodomierza, odczyty z wszystkich wodomierzy tego lokalu nie są przyjmowane do rozliczenia. Lokal za dany okres rozliczeniowy jest rozliczany według zasad przyjętych w ust. 8 powyżej powiększonych o 50%. Właściciel lokalu zostaje obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego pozwalającego na jej prawidłową eksploatację. Ponadto właściciel lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie 1000,00 zł.
10. Dla celów rozliczeń Spółdzielnia honoruje: automatyczne odczyty wodomierzy dokonane przez osoby upoważnione, a w przypadku braku automatycznych odczytów - z przyczyn niezależnych od osoby faktycznie korzystającej z lokalu - Spółdzielnia honoruje odczyt dokonany bezpośrednio przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię lub przesłane na adres e-mailowy Spółdzielni czytelne zdjęcia wszystkich liczników w danym lokalu wskazujące ich numery i stany.
11. Użytkownik lokalu ma dwutygodniowy termin na wniesienie reklamacji do Spółdzielni liczony od otrzymania rozliczenia wody. W sytuacji żądania od Spółdzielni weryfikacji sporządzonego i podpisanego protokołu z wymiany wodomierzy reklamujący zobowiązany jest do wniesienia opłaty w kwocie 400,00 zł za weryfikację odczytu każdego reklamowanego licznika.

§ 17
[„eksploatacja – dozór budynku"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – dozór budynku" obejmuje wszelkie wydatki związane z dozorem części wspólnych nieruchomości, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
2. Stawka „eksploatacja – dozór budynku" jest ustalana od ilości posiadanych lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości, części nieruchomości lub zespole nieruchomości, objętej dozorem.
3. Wysokość stawki „eksploatacja – dozór budynku" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn ilości lokali w danej nieruchomości budynkowej / części tej nieruchomości / zespole budynków oraz wysokości szacowanej stawki „eksploatacja – dozór budynku", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – dozór budynku" przypisane bezpośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / części tej nieruchomości / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / części tej nieruchomości / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 18
[„eksploatacja – gaz"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – gaz" obejmuje wszelkie wydatki związane z opłatami ponoszonymi w celu zapewnienia poszczególnym nieruchomościom dostępu do gazu oraz zużycia gazu pod warunkiem, iż nieruchomość ta posiada instalację gazową.
2. W nieruchomościach, w których został zainstalowany jeden zbiorczy licznik dla wszystkich lokali korzystających z gazu na potrzeby tzw. gospodarstw domowych, stawka opłaty eksploatacyjnej jest ustalana od ilości osób zamieszkujących lokal mieszkalny.
3. Wysokość stawki „eksploatacja – gaz" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn ilości osób zamieszkałych w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków oraz wysokości szacowanej stawki „eksploatacja – gaz", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacji - gaz" przypisane bezpośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 19

[„eksploatacja – antena "]

1. Koszty opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja - antena" obejmują wszelkie wydatki związane z utrzymaniem zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, pod warunkiem, iż dana nieruchomość budynkowa / zespół budynków posiada instalację w/w antenę.
2. Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej.
3. Stawka „eksploatacja – antena" jest ustalana od ilości posiadanych lokali mieszkalnych w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
4. Wysokość stawki „eksploatacja – antena" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn ilości lokali w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków oraz wysokości szacowanej stawki „eksploatacja – antena", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – antena" przypisane bezpośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 20
[„kredyt starego portfela"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „kredyt starego portfela" obciąża wyłącznie spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. Lubelskiej 21 w Warszawie, których budowa została sfinansowana ze środków pochodzących z tego kredytu, a który nie został dotychczas spłacony, w wysokości zgodnej z obowiązującym w danym roku Obwieszczeniem właściwego ministra w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „kredyt starego portfela" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w tej nieruchomości.

§ 21
[„kredyt BGK"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „kredyt BGK" obciąża wyłącznie spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych położonych w budynku przy al. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie w wysokości zgodnej z zawartą umową oraz aktualnymi ugodami podpisanymi z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „kredyt BGK" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w nieruchomości przy al. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „kredyt BGK" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości przy al. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „kredyt BGK", pokrył prognozowane koszty z tytułu „kredyt BGK", jak i wynik nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 22
[„eksploatacja – specjalny koszt"]

1. Koszty opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – specjalny koszt" obejmuje wszelkie wydatki związane z jednorazowym wykonaniem określonych robót lub poniesieniem kosztów nieujętych w § 5 - § 21 Regulaminu. Koszty te obciążają tylko lokale w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków, które są beneficjentami danej usługi.
2. Stawka „eksploatacja – specjalny koszt" jest ustalana według jednostek rozliczeniowych przewidzianych § 3 ust. 4 Regulaminu.

3. Wysokość stawki „eksploatacja – specjalny koszt" jest szacowana w taki sposób, aby pokryć prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – specjalny koszt" przypisany bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków.

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM - LOKALE UŻYTKOWE [§ 23 - § 35]

§ 23
[„eksploatacja bieżąca – lokale użytkowe"]

1. Koszt „eksploatacja bieżąca – lokale użytkowe" obejmuje wszelkie koszty: związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami; ubezpieczeniami majątkowymi; koszty usług teleinformantycznych; koszty transportu; wynagrodzenia pracowników; koszty bezosobowego funduszu płac; koszty obsługi prawnej Spółdzielni; prowizje bankowe; koszty BHP, w tym koszty związane z zapobieganiem i przeciwdziałaniem chorobom zakaźnym; koszty statutowej działalności organów Spółdzielni, w tym: koszty funkcjonowania biura Spółdzielni (czynsz najmu, opłaty za media, energię elektryczną, koszty utrzymania czystości biura, materiały biurowe), najem lokali na obsługę walnych zgromadzeń, koszty lustracji, koszty udzielania odpowiedzi na wnioski i zapytania organów władzy publicznej; odpis aktualizacyjny związany z daną nieruchomością; a także inne koszty poniesione w związku z zarządem nieruchomościami, których nie można bezpośrednio przypisać do innych kosztów wymienionych w § 4 ust. 7 pkt. 2-15 Regulaminu,
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca – lokale użytkowe" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca – lokale użytkowe" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej lokali użytkowych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca – lokale użytkowe", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja bieżąca – lokale użytkowe" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do danej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 24
[„eksploatacja – sprzątanie"]

1. Koszty opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – sprzątanie" obejmują wszelkie wydatki niezbędne dla utrzymania porządku i czystości nieruchomości w zakresie części wspólnych tych nieruchomości. W szczególności są to: wynagrodzenia osób/firm świadczących usługi sprzątania poszczególnych nieruchomości i utrzymania ich należytego stanu; zakup środków czystości; zakup, naprawa i eksploatacja niezbędnego sprzętu i urządzeń; koszty nasadzeń i pielęgnacji terenu zielonego.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacji – sprzątanie" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacji – sprzątanie" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacji – sprzątanie", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacji – sprzątanie" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

4. Zasady określone w ust. 1 – 3 powyżej stosuje się z zastrzeżeniem do lokali użytkowych położonych w budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie, iż odrębnie przypisuje się koszty „eksploatacja – sprzątanie" do lokali użytkowych, do których dostęp zapewniony jest:
   1) z wewnętrznej części galerii handlowej,
   2) wyłącznie z zewnątrz budynku („od ulicy"),

   gdyż na rzecz w/w grup lokali użytkowych są świadczone odmienne usługi w zakresie utrzymania czystości.

§ 25
[eksploatacja – podatek od nieruchomości"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja - podatek od nieruchomości" naliczany jest dla danej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków w zakresie: nieruchomości wspólnej przysługującej Spółdzielni oraz lokali, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali i ekspektatywy spółdzielczych praw, w wysokości odpowiadającej prognozowanej wysokości tego podatku wynikającej z obowiązujących przepisów prawa - w rozbiciu na części nieruchomości: mieszkalną, użytkową i/lub garażową / miejsc postojowych.
2. Uiszczany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – podatek od nieruchomości" przypadająca na lokale użytkowe, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali, ustalana jest dla 1 m^2 powierzchni użytkowej tych lokali użytkowych, przy czym obejmuje ona również podatek od nieruchomości wspólnej przypadającej Spółdzielni w zakresie lokali użytkowych, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali i ekspektatywy tych praw.
4. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – podatek od nieruchomości" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej lokali użytkowych, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali i ekspektatywy tych praw w poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespole budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – podatek od nieruchomości", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – podatek od nieruchomości" przypisane bezpośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwym organem podatkowym.

§ 26
[„eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" naliczany jest dla danej nieruchomości w wysokości odpowiadającej obciążeniu Spółdzielni przez właściwy organ.
2. Jeżeli w nieruchomości można wyróżnić część mieszkalną (wraz z pomieszczeniami dodatkowymi), użytkową lub/i garażową, to koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" jest dzielony pomiędzy części nieruchomości: mieszkalne (wraz z pomieszczeniami dodatkowymi), użytkowe, garaże, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa, proporcjonalnie do ich powierzchni.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami dodatkowymi, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali, proporcjonalnie do ich powierzchni.
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest budynek, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu / opłat przekształceniowych.

§ 27
[„eksploatacja – wywóz śmieci"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja - wywóz śmieci" obejmuje wydatki Spółdzielni wynikające z obowiązujących aktów prawa miejscowego - uchwał właściwej gminy regulujących gospodarkę odpadami komunalnymi. Każdorazowo przyjmuje się metodę naliczania i rozliczania tych kosztów obowiązującą w danym akcie prawa miejscowego.
2. Jeżeli akt prawa miejscowego przyjmuje możliwość wyboru metody naliczania i rozliczania tych kosztów, to Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o wyborze metody naliczania i rozliczania poprzez przyjęcie stosownej uchwały.

§ 28
[„eksploatacja – energia elektryczna"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna" ponoszony jest w związku z koniecznością zapewnienia dostępu, jak i poboru energii elektrycznej, na potrzeby części wspólnych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz na potrzeby infrastruktury naziemnej znajdującej się na nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek / zespół budynków.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej lokali użytkowych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – energia elektryczna" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do danej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.
4. Zasady określone w ust. 1 – 3 powyżej stosuje się z zastrzeżeniem do lokali użytkowych położonych w budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie, iż odrębnie przypisuje się koszty „eksploatacja – energia elektryczna" do lokali użytkowych, do których dostęp zapewniony jest:
   1) z wewnętrznej części galerii handlowej,
   2) wyłącznie z zewnątrz budynku („od ulicy"),

   gdyż na rzecz w/w grup lokali użytkowych są świadczone odmienne usługi w zakresie energii elektrycznej.

§ 29
[„eksploatacja – winda "]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – winda" obciąża wyłącznie poszczególne nieruchomości budynkowe, w których zamontowane są dźwigi windowe. Koszty te obejmują wszelkie wydatki ponoszone na utrzymanie w należytym stanie technicznym dźwigów windowych i związanej z tym infrastruktury, jaki i opłaty związane z dozorem technicznym i miesięcznymi przeglądami tych urządzeń.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – winda" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – winda" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchnia użytkowa lokali użytkowych znajdujących się w poszczególnej nieruchomości budynkowej oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – winda" pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – winda" przypisane

bezpośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej, jak i wynik nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

4. Zasady określone w ust. 1 – 3 powyżej stosuje się do lokali użytkowych położonych w budynkach w których są dźwigi / schody ruchome służące obsłudze lokali użytkowych.
5. Koszty remontów dźwigów są finansowane w ramach środków pozyskanych z odpisów na fundusz remontowy.

§ 30
[„eksploatacja – konserwacja bieżąca"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja - konserwacja bieżąca" obejmuje wszystkie wydatki ponoszone w celu utrzymania nieruchomości i związanej z nią infrastruktury w należytym stanie techniczno-użytkowym, w tym koszty przeglądów technicznych wymaganych obowiązującymi przepisami prawa.
2. Dla każdej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków szacuje się zakres planowych prac konserwacji bieżącej w oparciu o stan techniczny nieruchomości, wyniki przeglądów technicznych, koszty roku poprzedniego oraz planowane prace do wykonania w ramach konserwacji.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – konserwacja bieżąca" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
4. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – konserwacja bieżąca" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej lokali użytkowych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – konserwacja bieżąca", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – konserwacja bieżąca" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, rezerwę na pokrycie kosztów usuwania awarii, jak i wynik nieruchomości / zespołu nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 31
[„fundusz remontowy"]

1. W Spółdzielni został utworzony fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Celem funduszu remontowego jest gromadzenie środków finansowych oraz wydatkowanie ich na potrzeby remontowe: nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
4. Remontem są wszystkie roboty budowlane w istniejącym obiekcie budowlanym, które mają na celu odtworzenie stanu pierwotnego, ale nie stanowią konserwacji bieżącej.
5. Dla każdej nieruchomości szacuje się zakres planowych robót remontowych w oparciu o stan techniczny budynku, wyniki przeglądów technicznych, koszty roku poprzedniego oraz planowane prace remontowe do wykonania.
6. Stawka odpisu na fundusz remontowy jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
7. Wysokość stawki „odpis na fundusz remontowy" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki „odpisu na fundusz remontowy", pokrył prognozowane koszty remontów przypisanych bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu nieruchomości, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 32
[„centralne ogrzewanie"]

1. Postanowienia § 15 ust. 1-2 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
2. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „centralne ogrzewanie" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego skorygowanej wskaźnikiem kubaturowym znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 33
[„zimna woda", „zimna woda na ciepłą wodę", „energia cieplna – podgrzew zw"]

1. Koszt opłat eksploatacyjnych „zimna woda", „zimna woda na ciepłą wodę", „energia cieplna – podgrzew zw" obejmują wszelkie wydatki Spółdzielni związane w szczególności z:
   1) opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych, zgodnie z wskazaniami wodomierzy głównych,
   2) opłaty za dostawę ciepła na cele podgrzania wody,
   3) utrzymaniem własnych ujęć wody, stacji uzdatniania, przepompowni oraz oczyszczalni ścieków, o ile Spółdzielnia posiada takie urządzenia.
2. Wysokość opłaty na poczet opłaty eksploatacyjnej z tytułu:
   1) zimnej wody,
   2) zimnej wody na ciepłą wodę,
   3) podgrzewu wody,

   jest ustalana od ilości m^3 prognozowanej do zużycia wody.
3. Wysokość stawki **„zimna woda; zimna woda na ciepłą wodę; energia cieplna – podgrzew zw"** jest szacowana w taki sposób, aby pokryć prognozowane koszty z tego tytułu biorąc pod uwagę ilość m^3 zużytej wody przez lokale użytkowe położone w poszczególnej nieruchomości budynkowej, jak i wynik nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzednich dwóch okresów rozliczeniowych, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku / zespołu budynków i rozliczane indywidualnie za okresy 6 miesięczne według stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, przy czym rozliczenie następuje w terminie 3 miesięcy po otrzymaniu przez Spółdzielnię wszystkich faktur kosztowych oraz odczytaniu odczytów z liczników indywidulanych po ewentualnym przeprowadzeniu postępowania reklamacyjnego co do rzetelności odczytu tych liczników.
5. W budynkach / zespołach budynków posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez użytkowników lokali za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza jako sumę:
   1) kosztu podstawowego wynikającego ze wskazania wodomierzy indywidualnych i stanowiącego iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1m^3 dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków,
   2) kosztu uzupełniającego zwanego „wodą ogólną", będącego różnicą kosztów między wskazaniami wodomierza głównego budynku lub zespołu budynków, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w tym budynku / zespole budynków, który jest rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.
6. Jeśli użytkownik danego lokalu użytkowego uniemożliwia wymianę wodomierzy lub dokonanie odczytu wskazań wodomierzy, wówczas ilość zużycia m^3 wody ustalana jest według wysokości odpowiadającej ilości zużytych m^3 wody w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonym o 20%. W przypadku powtarzającego się uniemożliwiania dokonania wymiany wodomierzy lub dokonanie odczytu wskazań wodomierzy zużycie wody w kolejnym okresie jest powiększane o kolejne 20%.
7. Zasadę ustaloną w ust. 6 powyżej stosuje się także w przypadku stwierdzenia, że w lokalu użytkowym, chociaż jeden wodomierz ciepłej lub zimnej wody jest niesprawny technicznie.
8. W przypadku stwierdzenia naruszenia lub zerwania plomb założonych na wodomierzach, stwierdzenia nielegalnego poboru wody, zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza, które powodują wadliwą pracę chociażby jednego

wodomierza, odczyty z wszystkich wodomierzy tego lokalu nie są przyjmowane do rozliczenia. W takich sytuacjach ilość zużycia m^3 wody ustalana jest według wysokości odpowiadającej ilości zużytych m^3 wody w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonym o 50%. Właściciel lokalu zostaje obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego pozwalającego na jej prawidłową eksploatację. Ponadto właściciel lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie 1000,00 zł.

9. Dla celów rozliczeń Spółdzielnia honoruje: automatyczne odczyty wodomierzy dokonane przez osoby upoważnione, a w przypadku braku automatycznych odczytów - z przyczyn niezależnych od osoby faktycznie korzystającej z lokalu - Spółdzielnia honoruje odczyt dokonany bezpośrednio przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię lub przesłane na adres e-mailowy Spółdzielni czytelne zdjęcia wszystkich liczników w danym lokalu wskazujące ich numery i stany.
10. Użytkownik lokalu ma dwutygodniowy termin na wniesienie reklamacji do Spółdzielni liczony od otrzymania rozliczenia wody. W sytuacji żądania od Spółdzielni weryfikacji sporządzonego i podpisanego protokołu z wymiany wodomierzy reklamujący zobowiązany jest do wniesienia opłaty w kwocie 400,00 zł za weryfikację odczytu każdego reklamowanego licznika.

§ 34
[„eksploatacja – ochrona"]

1. Postanowienie § 17 ust. 1–2 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
2. Wysokość stawki „eksploatacja – ochrona" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn ilości lokali w danej nieruchomości budynkowej / części tej nieruchomości / zespole budynków oraz wysokości szacowanej stawki „eksploatacja – ochrona", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – dozór mienia" przypisane bezpośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / części tej nieruchomości / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / części tej nieruchomości / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Zasady określone w ust. 1 – 2 powyżej stosuje się z zastrzeżeniem do lokali użytkowych położonych w budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie, iż odrębnie przypisuje się koszty „eksploatacja – ochrona" do lokali użytkowych, do których dostęp zapewniony jest:
   1) z wewnętrznej części galerii handlowej,
   2) wyłącznie z zewnątrz budynku („od ulicy"),

   gdyż na rzecz w/w grup lokali użytkowych są świadczone odmienne usługi w zakresie ochrony.

§ 35
[„eksploatacja – specjalny koszt"]

1. Koszty opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – specjalny koszt" obejmuje wszelkie wydatki związane z jednorazowym wykonaniem określonych robót lub jednorazowym poniesieniem wydatków kosztów nieujętych w § 23 - § 34 Regulaminu. Koszty te obciążają tylko lokale w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków, które są beneficjentami danej usługi.
2. Stawka „eksploatacja – specjalny koszt" jest ustalana według jednostek rozliczeniowych przewidzianych § 3 ust. 4 Regulaminu,
3. Wysokość stawki „eksploatacja – specjalny koszt" jest szacowana w taki sposób, aby pokryć prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – specjalny koszt" przypisany bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości / zespołu budynków.

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM - LOKALE GARAŻOWE / MIEJSCA POSTOJOWE [§ 36 - § 45]

§ 36
[„eksploatacja bieżąca – lokale garażowe / miejsca postojowe"]

1. Koszt „eksploatacja bieżąca – lokale garażowe / miejsca postojowe" obejmuje wszelkie koszty związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami; ubezpieczeniami majątkowymi; koszty usług teleinformantycznych; koszty transportu; wynagrodzenia pracowników; koszty bezosobowego funduszu płac; koszty obsługi prawnej Spółdzielni; prowizje bankowe; koszty BHP, w tym koszty związane z zapobieganiem i przeciwdziałaniem chorobom zakaźnym; koszty statutowej działalności organów Spółdzielni, w tym: koszty funkcjonowania biura Spółdzielni (czynsz najmu, opłaty za media, energię elektryczną, koszty utrzymania czystości biura, materiały biurowe), najem lokali na obsługę walnych zgromadzeń, koszty lustracji, koszty udzielania odpowiedzi na wnioski i zapytania organów władzy publicznej; odpis aktualizacyjny związany z daną nieruchomością; a także inne koszty poniesione w związku z zarządem nieruchomościami, których nie można bezpośrednio przypisać do innych kosztów wymienionych w § 4 ust. 8 pkt. 2-10 Regulaminu,
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca – lokale garażowe / miejsca postojowe" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej garażu / miejsca postojowego znajdującego się w danej nieruchomości / zespole nieruchomości.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca – lokale garażowe / miejsca postojowe" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej lokali garażowych / miejsc postojowych poszczególnej nieruchomości / zespołu nieruchomości oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja bieżąca – lokale garażowe / miejsca postojowe", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja bieżąca – lokale garażowe / miejsca postojowe" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do danej nieruchomości / zespołu nieruchomości, jak i wynik nieruchomości / zespołu nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 37
[„eksploatacja – sprzątanie"]

1. Koszty opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – sprzątanie" obejmują wszelkie wydatki niezbędne dla utrzymania porządku i czystości nieruchomości w zakresie części wspólnych tych nieruchomości. W szczególności są to: wynagrodzenia osób/firm świadczących usługi sprzątania poszczególnych nieruchomości i utrzymania ich należytego stanu; zakup środków czystości; zakup, naprawa i eksploatacja niezbędnego sprzętu i urządzeń; koszty nasadzeń i pielęgnacji terenu zielonego.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacji – sprzątanie" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej garażu / miejsca postojowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacji – sprzątanie" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacji – sprzątanie", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacji – sprzątanie" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 38
[eksploatacja – podatek od nieruchomości"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja - podatek od nieruchomości" naliczany jest dla danej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków w zakresie: nieruchomości wspólnej przysługującej Spółdzielni oraz lokali / garaży / miejsc postojowych, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa i ekspektatywy spółdzielczych praw, w wysokości odpowiadającej prognozowanej wysokości tego podatku wynikającej z obowiązujących

przepisów prawa - w rozbiciu na części nieruchomości: mieszkalną, użytkową i/lub garażową / miejsc postojowych.

2. Uiszczany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – podatek od nieruchomości" przypadająca na garaże / miejsca postojowe, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa, ustalana jest dla 1 m^2 powierzchni użytkowej tych garaży / miejsc, przy czym obejmuje ona również podatek od nieruchomości wspólnej przypadającej Spółdzielni w zakresie garaży / miejsc, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa i ekspektatywy tych praw.
4. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – podatek od nieruchomości" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej garaży / miejsc, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa i ekspektatywy tych praw w poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespole budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – podatek od nieruchomości", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – podatek od nieruchomości" przypisane bezpośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwym organem podatkowym.

§ 39
[„eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" naliczany jest dla danej nieruchomości w wysokości odpowiadającej obciążeniu Spółdzielni przez właściwy organ.
2. Jeżeli w nieruchomości można wyróżnić część mieszkalną (wraz z pomieszczeniami dodatkowymi), użytkową lub/i garażową, to koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" jest dzielony pomiędzy części nieruchomości: mieszkalne (wraz z pomieszczeniami dodatkowymi), użytkowe, garaże / miejsca postojowe, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa, proporcjonalnie do ich powierzchni.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej garaży / miejsc postojowych, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa, proporcjonalnie do ich powierzchni.
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest budynek, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu / opłat przekształceniowych.

§ 40
[„eksploatacja – energia elektryczna"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna" ponoszony jest w związku z koniecznością zapewnienia dostępu, jak i poboru energii elektrycznej, na potrzeby części wspólnych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz na potrzeby infrastruktury naziemnej znajdującej się na nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek / zespół budynków.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej garażu / miejsca postojowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej garaży / miejsc postojowych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty

eksploatacyjnej „eksploatacja – energia elektryczna", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – energia elektryczna" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do danej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu budynków dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 41
[„eksploatacja – konserwacja bieżąca"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja - konserwacja bieżąca" obejmuje wszystkie wydatki ponoszone w celu utrzymania nieruchomości i związanej z nią infrastruktury w należytym stanie techniczno-użytkowym, w tym koszty przeglądów technicznych wymaganych obowiązującymi przepisami prawa.
2. Dla każdej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków szacuje się zakres planowych prac konserwacji bieżącej w oparciu o stan techniczny nieruchomości, wyniki przeglądów technicznych, koszty roku poprzedniego oraz planowane prace do wykonania w ramach konserwacji.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – konserwacja bieżąca" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej garażu / miejsca postojowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
4. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – konserwacja bieżąca" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej garaży / miejsc postojowych poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – konserwacja bieżąca", pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – konserwacja bieżąca" przypisane bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, rezerwę na pokrycie kosztów usuwania awarii, jak i wynik nieruchomości / zespołu nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 2.

§ 42
[„odpis na fundusz remontowy"]

1. W Spółdzielni został utworzony fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Celem funduszu remontowego jest gromadzenie środków finansowych oraz wydatkowanie ich na potrzeby remontowe: nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
4. Remontem są wszystkie roboty budowlane w istniejącym obiekcie budowlanym, które mają na celu odtworzenie stanu pierwotnego, ale nie stanowią konserwacji bieżącej.
5. Dla każdej nieruchomości szacuje się zakres planowych robót remontowych w oparciu o stan techniczny budynku, wyniki przeglądów technicznych, koszty roku poprzedniego oraz planowane prace remontowe do wykonania.
6. Stawka odpisu na fundusz remontowy jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej garażu / miejsca postojowego znajdującego się w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków.
7. Wysokość stawki „odpis na fundusz remontowy" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn powierzchni użytkowej poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków oraz wysokości szacowanej stawki „odpisu na fundusz remontowy", pokrył prognozowane koszty remontów przypisanych bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu nieruchomości, jak i wynik nieruchomości budynkowej / zespołu nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 43
[„centralne ogrzewanie"]

1. Postanowienie § 15 ust. 1 Regulaminu stosuje się odpowiednio, z tym zastrzeżeniem, iż koszt ten obciąża część garażową / miejsc postojowych nieruchomości budynkowych / zespołów budynków, jeżeli ta część budynku / zespołu budynków korzysta z ciepła dostarczanego do nieruchomości budynkowej / zespołu budynków.
2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej są uregulowane w odrębnym Regulaminie.
3. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej „centralne ogrzewanie" jest ustalana dla 1 m^2 powierzchni użytkowej garaży / miejsc postojowych skorygowanej wskaźnikiem redukcyjnym znajdujących się w danej część nieruchomości budynkowej / zespole budynków, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust.2.

§ 44
[„eksploatacja - ochrona garażu"]

1. Koszt opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – ochrona garażu" obejmuje wszelkie wydatki związane z dozorem części garażowej / miejsc postojowych danej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków, o ile usługa ta jest świadczona.
2. Stawka „eksploatacja – ochrona garażu" jest ustalana od ilości posiadanych lokali (garaży / miejsc postojowych) w części garażowej / miejsc postojowych danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków, objętej dozorem.
3. Wysokość stawki „eksploatacja – ochrona garażu" jest szacowana w taki sposób, aby iloczyn ilości garaży / miejsc postojowych w danej nieruchomości oraz wysokości szacowanej stawki „eksploatacja – ochrona garażu" pokrył prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – ochrona garażu" przypisane bezpośrednio do poszczególnej części garażowej / miejsc postojowych danej nieruchomości, jak i wynik części garażowej / miejsc postojowych danej nieruchomości dla tego rodzaju kosztu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
4. Osobom, które przysługuje uprawnienie do wjazdu i korzystania z naziemnych miejsc postojowych uiszczają „opłata eksploatacyjna – parking" w wysokości uchwalanej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 45
[„eksploatacja – specjalny koszt"]

1. Koszty opłaty eksploatacyjnej „eksploatacja – specjalny koszt" obejmuje wszelkie wydatki związane z jednorazowym wykonaniem określonych robót lub jednorazowym poniesieniem wydatków kosztów nieujętych w § 36 - § 44 Regulaminu. Koszty te obciążają tylko garaże / miejsca postojowe w danej nieruchomości budynkowej / zespole budynków, które są beneficjentami danej usługi.
2. Stawka „eksploatacja – specjalny koszt" jest ustalana według jednostek rozliczeniowych przewidzianych § 3 ust. 4 Regulaminu,
3. Wysokość stawki „eksploatacja – specjalny koszt" jest szacowana w taki sposób, aby pokryć prognozowane koszty z tytułu „eksploatacja – specjalny koszt" przypisany bezpośrednio lub pośrednio do poszczególnej nieruchomości budynkowej / zespołu budynków.

OPŁATY EKSPLOATACYJNE NALICZANE DLA LOKALI POŁOŻONYCH W BUDYNKACH, W KTÓRYCH WYODRĘBNIONO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

§ 46

1. Jeżeli w nieruchomości budynkowej wyodrębniono wspólnotę mieszkaniową, to wysokość opłat obciążających Spółdzielnię w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej jest dzielona pomiędzy osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali stosownie do powierzchni użytkowej tych lokali, przy czym koszty dostawy mediów są powiększone o obowiązujący podatek VAT, gdyż Spółdzielnia jest płatnikiem podatku VAT.

2. Niezależnie od opłat eksploatacyjnych wskazanych w ust. 1 posiadacze spółdzielczych praw są obciążani kosztami ponoszonymi przez Spółdzielnie z tytułu opłat:
   1) „eksploatacja bieżąca" za wyjątkiem: kosztów związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością, ubezpieczeniami majątkowymi,
   2) „eksploatacja – podatek od nieruchomości",
   3) „eksploatacja – opłata roczna za wieczyste użytkowanie terenu / opłata przekształceniowa",
   4) „eksploatacja – fundusz społeczno-kulturowy"

   przy czym postanowienia § 5, § 7, § 8, § 9 Regulaminu stosuje się odpowiednio dla lokali mieszkalnych, § 23 § 25, § 26 Regulaminu stosuje się odpowiednio dla lokali użytkowych, § 36, § 38, § 39 Regulaminu stosuje się odpowiednio dla garaży / miejsc postojowych.

OPŁATY ZA NAJEM / BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z LOKALU LUB POWIERZCHNI DODATKOWEJ

§ 47

1. Najemca lokalu / garażu / miejsca postojowego lub powierzchni dodatkowej uiszcza czynsz najmu wynikający z treści umowy oraz opłaty eksploatacyjne ustalane odpowiednio dla lokali: mieszkalnych, użytkowych, garażowych / miejsc postojowych.
2. Użytkownik nieposiadający tytułu prawnego / ekspektatywy prawa do lokalu / garażu / miejsca postojowego lub powierzchni dodatkowej i nie będący współwłaścicielem nieruchomości uiszcza co miesięcznie:
   1) wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania według stawek określonych przez Zarząd Spółdzielni.
   2) opłaty eksploatacyjne w wysokości ustalonej we właściwej uchwale Zarządu z zastosowaniem stawek właściwych.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 48

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 2 i 3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
   a) naprawę bądź wymianę instalacji c.o. wraz z grzejnikami w lokalach, z wyłączeniem instalacji w lokalu, w którym dokonano samowolną przeróbkę instalacji (bez zgody Spółdzielni),
   b) naprawę bądź wymianę fragmentów instalacji: wodociągowej, gazowej, elektrycznej będących odgałęzieniem pionów do urządzenia pomiarowego lokalu, lub do pierwszego od strony pionu zaworu odcinającego zasilanie lokalu,
   c) naprawę lub wymianę instalacji pionu kanalizacyjnego łącznie z trójnikiem, który służy jako podłączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej lokalu do pionu.
3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
   1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
   2) naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
   3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,

4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych oraz pionów zbiorczych w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, zabudów, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, itp.,
7) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni,
8) naprawę bądź wymianę fragmentów instalacji wodociągowej, gazowej, elektrycznej będącej odgałęzieniem pionów za urządzeniem pomiarowym lokalu lub za pierwszym od strony pionu zaworem odcinającym zasilanie lokalu oraz wykonywanie zaleceń wynikających z przeglądów i badań pięcioletnich,
9) naprawę bądź wymianę fragmentów instalacji kanalizacyjnej do trójnika, który służy jako podłączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej lokalu do pionu,
10) wszelkie naprawy powierzchni przynależnych do lokali a w szczególności balkonów, tarasów, loggi (z wyłączeniem elementów konstrukcji tych pomieszczeń), a także werand i zadaszeń,
11) dorobienie dodatkowych pilotów do bram garażowych i wjazdowych, chipów, kart zbliżeniowych lub magnetycznych i kluczy do wejść i pomieszczeń wspólnych.

Całkowity zakaz ingerowania w instalacje elektryczne, zimnej i ciepłej wody, gazowej, centralnego ogrzewania i wentylacji bez pisemnych uzgodnień z zarządcą budynku.
Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.
Wymiana lub dorobienie nowych urządzeń wymienionych w punkcie 3. 11) powyżej musi być wykonana wyłącznie za pośrednictwem Spółdzielni. Zabrania się zlecenia wykonania wyżej wymienionych usług przez użytkowników lokali, bez pośrednictwa Spółdzielni.

UPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 49

Użytkownikom na ich wniosek, w miarę możliwości finansowych Spółdzielni, mogą zostać przyznane upusty w opłatach eksploatacyjnych tylko w przypadku, gdy właściwy dostawca / organ usług związanych z utrzymaniem nieruchomości udzielił dla Spółdzielni upustu / ulgi / rabatu.

§ 50

Poza przypadkami określonymi w niniejszym Regulaminie jego postanowienia stosuje się odpowiednio w innych przypadkach, w których Spółdzielnia sprawuje zarząd lub administruje nieruchomościami.

ZASTĘPCA PREZESA ds. Ekonomiczno-Finansowych
mgr Stanisław Tarnowski

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Andrzej Ślązak