

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI 'ATENA'

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 2003 r.poz.1116 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz. U. nr 71 z 2001 r , poz. 733 z późn. zm.)
4. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16 z 1964 r., poz. 93 z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity ; Dz. U. 2000 r. nr 80 poz. 903)
6. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. nr 747 z 2002 r. z późn. zm.)
7. Ustawa z dn. 15 lutego 1992 r. w sprawie podatku dochodowego od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., nr. 54 poz. 654) raz Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
8. Statut WSBM „Atena”.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin niniejszy ustala:

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i wszelkich kosztów, związanych z utrzymaniem zasobów lokalowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, a posiadające prawa do lokali w zasobach Spółdzielni , a także najemców użytkujących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu.

- 1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu , w tym:
 - rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków
 - rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej: ciepła woda , centralne ogrzewanie
 - rozliczanie kosztów wywozu nieczystości stałych
- 1.2 Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości
- 1.3 Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni
- 1.4 Fundusz remontowy

2. Tryb składania i rozpatrywania reklamacji.

§ 2

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmuje:

- zasoby lokali mieszkalnych , lokali użytkowych i garaży pozostających w zarządzie i administracji WSBM „Atena”;
- nieruchomości wspólne;
- nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni;
- mienie Spółdzielni służące do prowadzenia przez nią działalności administracyjnej.

§ 3

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają;

- **powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli oraz piwnic.
- **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu , choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem;
- **powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń , które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń , które przez te grzejniki są ogrzewane (np. przedpokoje);
- **udział w powierzchni garażu podziemnego** – określony jest jako stosunek powierzchni poszczególnych miejsc postojowych do ogólnej liczby powierzchni postojowych w lokalu garażowym,
- **użytkownik lokalu** – członek spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba (fizyczna lub prawna) nie będąca członkiem spółdzielni, a posiadająca prawo do lokalu, właściciel(współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego oraz najemca lokalu;
- **nieruchomość wspólna**- grunt oraz część budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- **udział w nieruchomości wspólnej** – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- **mienie spółdzielni** – nieruchomości wraz z przysługującym udziałem użytkownika wieczystego, budowle, mała architektura, tereny zielone, ciągi pieszo – jezdne itp. służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię i służące m. in. działalności administracyjnej, społecznej, kulturalnej i oświatowej;
- **okres rozliczeniowy** – okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu (np. kwartał, półrocze, rok);
- **urządzenia pomiarowe** – urządzenia , których wskazania są podstawą rozliczenia kosztów : wodomierze, ciepłomierze, gazomierze, liczniki energii elektrycznej;
- **opłata ryczałtowa** – opłata pobierana w przypadku braku możliwości ustalenia kosztów w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych;
- **woda podgrzana** – zimna woda, na podgrzanie której została dostarczona energia cieplna.

III. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM.

§ 4

Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobu mieszkaniowego obejmują ;

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali;
 - koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości;
 - koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
1. Koszty utrzymania i eksploatacji lokalu stanowią:
 - koszty eksploatacji podstawowej;
 - koszty odpisu na fundusz remontowy;
 - koszty dostawy mediów:
 - a) koszty energii cieplnej zużytej do ogrzania lokalu i podgrzania wody;
 - b) koszty zużytej w lokalu wody i odprowadzania ścieków;
 - c) koszty wywozu nieczystości stałych;
 2. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowią w szczególności:
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości;

- koszty zarządu nieruchomością wspólną;
 - koszty przeglądów obowiązkowych;
 - koszty eksploatacji, utrzymania oraz remontów dźwigów osobowych;
 - koszty przeglądów rocznych ;(kominarskich, budowlany, gazowy, p – poż.) ;
 - koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych nieruchomości;
 - koszty zużycia mediów (c.o., c.w., zimna woda, kanalizacja, nieczystości stałe) dotyczące nieruchomości wspólnej;
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni;
- 3.** Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią:
- koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni;
 - koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości;
 - koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.

§ 5

1. Ze względu na różnicę w intensywności użytkowania między mieszkaniami a lokalami użytkowymi, niektóre rodzaje kosztów mogą być rozliczone na lokale użytkowe z zastosowaniem współczynników zwiększających lub zmniejszających koszty w odniesieniu do średniego wskaźnika obliczonego dla całości powierzchni użytkowej zasobów.
2. Zmiana liczby osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty obciążeń od następnego miesiąca, po miesiącu, w którym dokonano zgłoszenia.
3. Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się osoby faktycznie w nim przebywające przez okres dłuższy niż 2 miesiące. Ustalenie osób zamieszkałych następuje w drodze uzyskania przez Spółdzielnię pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu. W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób podane przez użytkownika są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty na podstawie sprawdzonych informacji, równocześnie zawiadamiając pisemnie i skutecznie użytkownika lokalu o tym fakcie.

IV. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU.

Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 6

1. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone ścieki między dostawcą, MPWiK a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonywane są odrębnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych.
2. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzane ścieki między Spółdzielnią a użytkownikami lokali następują na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest rok kalendarzowy (01.01 do 31.12).
4. Koszt podlegający rozliczeniu to suma kwot faktur dotyczących okresu rozliczeniowego wystawionych przez odpowiedniego dostawcę. Suma ta podlega korekcie w przypadku, gdy rozliczenia z dostawcą polegają na opłacaniu faktur zaliczkowych i rozliczeniowych. Koszt podlegający rozliczeniu jest sumą wynikającą z faktur rozliczeniowych.

§ 7

1. Za lokal opomiarowany uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu wyposażony w przyrządy pomiarowe i nienaruszoną plombę.

2. W budynkach, w których wszystkie lokale są wyposażone w wodomierze, rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy.
3. Terminy odczytu wodomierzy (termin podstawowy oraz termin dodatkowy ustalony nie później niż dwa tygodnie po odczycie podstawowym), w danym lokalu będą podawane w formie ogłoszenia, wywieszanego na tablicy ogłoszeń z 7 dniowym wyprzedzeniem.
4. Użytkownicy nieobecni w wyznaczonych przez Spółdzielnię terminach odczytów zobowiązani są do wcześniejszego uzgodnienia z administracją Spółdzielni możliwości odczytu wodomierzy w lokalu, w innym terminie.
5. Potwierdzeniem dokonania odczytu wodomierzy w lokalu jest protokół odczytu zawierający czytelny podpis Użytkownika i osoby odczytującej.
6. Do obciążenia kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków, ryczałtowe zużycie wody (jak w pkt. 7) przyjmuje się w przypadku:
 - a) gdy w lokalu nie ma zainstalowanych wodomierzy indywidualnych,
 - b) uniemożliwienia dokonania odczytu wodomierzy z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu (odmowa dostępu do lokalu) przez upoważnionego pracownika,
 - c) stwierdzenia uszkodzenia plomby na wodomierzu(ach) lub innego uszkodzenia powstałego z winy użytkownika,
 - d) stwierdzenia, że wodomierz(e) jest niesprawny technicznie,
 - e) gdy użytkownik uniemożliwia dokonanie legalizacji lub wymiany wodomierzy przez upoważnionego pracownika w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie,
 - f) celowego niedopuszczenia upoważnionego pracownika do kontroli poprawnej pracy wodomierzy,
 - g) samowolnej wymiany wodomierza(y),
 - h) nie powiadomienia administracji Spółdzielni o uszkodzeniu wodomierza.
7. Miesięczne ryczałtowe zużycie wody w lokalach mieszkalnych przyjmuje się:
 - a) dla zimnej wody 6 m³ na osobę zamieszkałą w lokalu,
 - b) dla ciepłej wody 3 m³ na osobę zamieszkałą w lokalu.
8. Jeżeli brak jest danych co do liczby osób, należy przyjąć liczbę trzech zamieszkałych osób.
9. W przypadku zgłoszenia przez lokatora, że lokal jest niezamieszkały, do ustalenia miesięcznej zaliczki przyjmuje się zużycie wody; zimnej i ciepłej po 1 m³.
10. Miesięczne ryczałtowe zużycie wody w lokalach użytkowych wynosi:
 - a) dla zimnej wody 8 m³,
 - b) dla ciepłej wody 4 m³.
11. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dokonane w formie opłaty ryczałtowej nie podlegają rozliczeniu.
12. W lokalach opomiarowanych pobierane są miesięczne zaliczki na poczet kosztów dostawy wody oraz odprowadzania ścieków, podlegające indywidualnemu rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego, w oparciu o faktyczne zużycie ustalone na podstawie odczytów wodomierzy.
13. Zmiana wysokości zaliczek może być dokonana przez Spółdzielnię indywidualnie, na pisemną prośbę lokatora.
14. W lokalach, w których po raz pierwszy zainstalowano wodomierze lub w których nastąpiła zmiana użytkownika lokalu, do ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się szacunkowe zużycie wody, nie niższe niż 3 m³ na osobę wody ciepłej i 5 m³ na osobę wody zimnej.
15. Różnica powstała między opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek, a faktycznie poniesionymi kosztami regulowana jest w sposób następujący:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu w następnym miesiącu po dokonaniu rozliczenia;

b) nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem punktu c) na poczet najbliższych wymaganych opłat za używanie lokalu;

c) w przypadku lokali zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego zadłużenia.

16. W lokalach , w których dokonano odczytów w następnym okresie rozliczeniowym, zostanie przywrócone obciążanie na podstawie wskazań wodomierzy, jednak bez możliwości dokonania (wstecznej) korekty opłat naliczonych jak dla lokali nie opomiarowanych. Nie dotyczy to zdarzeń losowych.
17. W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierza użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić o tym fakcie administrację Spółdzielni, a Spółdzielnia jest zobowiązana do wymiany wadliwego urządzenia w terminie 7 dni od daty zgłoszenia.
18. Jeśli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu , ponosi on koszty naprawy.
19. O fakcie zdjęcia wodomierza w czasie remontu lokalu lokator ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię.
20. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek na wodę użytkownik lokalu nie ma prawa do roszczeń z tytułu odsetek.

§ 8

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków wyliczane są jako iloczyn obowiązujących na terenie Warszawy cen za zimną wodę i ścieki oraz ilości zużytej wody zimnej i ciepłej (zimna woda podgrzana).
2. W przypadku zmiany cen wody w trakcie okresu rozliczeniowego dokonuje się spisu stanów liczników indywidualnych i głównych.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalane są odrębnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych.
4. Koszty zużycia wody w każdej nieruchomości rozliczane są na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
5. Różnicę między kosztem dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wynikającym z faktury wystawionej przez MPWiK, a kosztami ustalonymi w oparciu o sumę wskazań liczników w lokalach oraz naliczonych opłat ryczałtowych, rozlicza się między użytkowników tych budynków jako wodę ogólnogospodarczą, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ

§ 9

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej , zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania , dokonywane jest raz w roku na zakończenie okresu obrachunkowego.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody jest rok kalendarzowy (01.01 do 31.12).

§ 10

1. Koszty dostawy energii cieplnej wynikają z faktur wystawionych przez dostawcę energii w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie oddzielnie dla celów ogrzania wszystkich pomieszczeń, oddzielnie podgrzania wody.

2. Koszty dostawy energii cieplnej ewidencjonowane są zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Kosztami dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody oraz ogrzewania są wydatki przypadające na nieruchomości w związku z zakupem energii cieplnej od dostawców. Koszty te stanowią sumę kosztów określonych następująco:
 - a) koszty stałe (stanowią sumę kosztów niezależnych od ilości okresowo zużywanej energii rozliczanej proporcjonalnie do powierzchni lokali) obejmują :
 - opłaty za moc zamówioną;
 - usługi przesyłowe;
 - opłatę abonamentową.
 - b) koszty zmienne – koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody , zgodnie ze wskazaniem licznika.

§ 11

1. Opłaty za dostawę energii cieplnej pobierane są w formie miesięcznych zaliczek przez cały okres rozliczeniowy.
2. Zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody ustala się w następujący sposób:
 - szacunkowa ilość m³ wody do podgrzania ustalana jest na podstawie faktycznego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym;
 - cenę zaliczkową podgrzania 1m³ wody ustala się raz w roku na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w poprzednim roku obrachunkowym. Zmiany wysokości zaliczki na poczet kosztów podgrzania 1m³ wody dokonywana jest po zamknięciu roku obrachunkowego tzn. od kwietnia każdego roku.
3. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej, dostarczanej na potrzeby podgrzania wody w lokalach wyposażonych w indywidualne mierniki zużycia ciepłej wody, dokonywane jest na podstawie wskazań tych mierników i faktycznych kosztów podgrzania 1 m³ wody poniesionych w danym okresie rozliczeniowym.
4. Lokale nie posiadające indywidualnych mierników zużycia ciepłej wody obciążane są opłatą ryczałtową (jak w § 7 pkt. 7, pkt.10), która nie podlega rozliczeniu.
5. Zmiany wysokości opłat ryczałtowych dokonywane są po zamknięciu roku obrachunkowego tzn. od kwietnia każdego roku z uwzględnieniem przewidywanych zmian cen w następnym okresie.
6. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła między Spółdzielnią a dostawcą dokonywane jest na podstawie faktycznie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody w terminie określonym na podstawie obowiązującej umowy.
7. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody za okres rozliczeniowy następuje do 15 lutego następnego roku.
8. Różnica między opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek a faktycznie poniesionymi kosztami, powstała w wyniku rozliczenia kosztów podgrzania wody, regulowana jest w sposób następujący:
 - a) niedopłatę użytkownik wnosi przy uiszczeniu miesięcznej opłaty za używanie lokalu w następnym miesiącu po dokonaniu rozliczenia;
 - b) nadpłatę zalicza się(z zastrzeżeniem pkt. c) na poczet najbliższych wymaganych miesięcznych opłat za używanie lokalu;
 - c) w przypadku lokali zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia.

§ 12

1. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy.
2. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy następuje do 15 lutego następnego roku .
3. Opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania pobierane są w formie zaliczek przez cały rok od użytkowników lokali mieszkalnych i od lokali użytkowych.
4. Jednostką rozliczeniową jest 1 Gj.
5. Koszty zmienne centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w liczniki ciepła rozlicza się według wskazań licznika.
6. Koszt energii cieplnej zużytej na ogrzanie części wspólnych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
7. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w lokalach, w których ciepłomierz uległ uszkodzeniu i naprawa jego nie była możliwa przed upływem okresu rozliczeniowego, następuje w oparciu o średnie zużycie w poprzednich okresach rozliczeniowych.
8. Opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych ustala się wyższe niż dla lokali mieszkalnych w danym budynku, ze względu na dodatkowy charakter lokalu mający wpływ na wielkość zużycia ciepła (wysokość lokalu, straty ciepła spowodowane określoną działalnością). W zależności od wysokości lokalu stosuje się dodatkowy współczynnik:
 - a) do 2,5 m – 1,2
 - b) powyżej 2,5 m – 1,4

§ 13

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić Spółdzielnię o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji centralnego ogrzewania, grzejników i innych urządzeń.
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty legalizacji, naprawy i montażu miernika ciepła jeśli uszkodzenie nastąpiło z jego winy. Legalizację liczników dokonuje się raz na 5 lat zgodnie z przepisami. Kosztami legalizacji liczników ciepła obarczeni są mieszkańcy lokali.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zauważonym uszkodzeniu miernika ciepła.

ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 14

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są na podstawie faktur wystawionych przez firmy wykonujące usługę.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów jest ilość osób zamieszkałych w lokalu.
4. Koszt jednostkowy wywozu nieczystości ustalony będzie poprzez podzielenie rzeczywistych kosztów wywozu śmieci w danym budynku przez ilość osób , zamieszkującą we wszystkich lokalach zgodnie z deklaracjami złożonymi przez właścicieli lokali. W przypadku braku deklaracji jako liczbę osób przyjmuje się trzy.

5. W przypadku zgłoszenia przez lokatora , że dany lokal jest niezamieszkały , do naliczeń za wywóz nieczystości przyjmuje się 1 osobę.
6. Odpady ogólnobudowlane , powstałe w trakcie wykonywanych przez lokatorów mieszkań, lokatorzy obowiązani są wywieźć we własnym zakresie lub za pośrednictwem Spółdzielni na koszt lokatora.
7. Najemcy lokali użytkowych za wywóz nieczystości stałych obciążani są indywidualnie w oparciu o szacunkowe ilości śmieci w zależności od rodzaju prowadzonej w nich działalności. W stosunku do lokali użytkowych , obciążanie kosztami wywozu nieczystości może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
8. Spółdzielnia jest zobowiązana do wywozu odpadów wielkogabarytowych (meble, sprzęt gospodarstwa domowego, inne) , dwa razy w roku kalendarzowym, w ramach wnoszonych przez mieszkańców opłat za wywóz śmieci. Informacja o dacie wywozu i miejscu składowania odpadów powinna być umieszczona na tablicy ogłoszeń każdego budynku z 14 dniowym wyprzedzeniem.

V. KOSZTY UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 15

1. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej ponoszone są przez członków Spółdzielni jak również osoby niebędące członkami Spółdzielni a posiadające prawa do lokali w zasobach Spółdzielni; również najemców użytkujących lokale mieszkalne oraz lokale o inny przeznaczeniu. Wysokości opłat będą ustalone zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej.
3. Wysokość opłat pokrywających koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a w nieruchomościach, w których został określony przedmiot odrębnej własności lokali, w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 16

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych, dotyczących danej nieruchomości.
2. Na koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej, składają się w szczególności:
 - **koszty energii elektrycznej** - zużywanej na potrzeby oświetlenia części wspólnych tj. klatek schodowych, korytarzy, piwnic, strychów, oświetlenie otoczenia budynku - obciążają nieruchomość według odczytów liczników, zgodnie z fakturami zakładu energetycznego;
 - **koszty konserwacji i napraw** obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług;
 - **koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni** ustalane są na podstawie kosztów wynikających z faktur wystawianych przez wykonawców;
 - **koszty podatku od nieruchomości** wnoszone są przez osoby posiadające prawo odrębnej własności lokali, bezpośrednio do Urzędu Dzielnicy;
 - **koszt użytkowania wieczystego gruntów** związanych z daną nieruchomością;

- **koszt ubezpieczenia nieruchomości** ustalany jest w oparciu o zawarte polisy;
- **koszty eksploatacji, utrzymania i remontów dźwigów** osobowych są rozliczane i ewidencjonowane w odniesieniu do budynków wyposażonych w te urządzenia, na podstawie faktur wystawianych przez wykonawców usług; na te koszty składają się:
 - opłaty za dozór techniczny dźwigów,
 - koszty konserwacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
 - koszty energii elektrycznej zużytej przez urządzenia dźwigowe,
 Opłaty z tego tytułu uiszczają użytkownicy dźwigów z podziałem kosztów na ilość osób podanych w deklaracjach lokatorskich.
- **koszty zarządu nieruchomością wspólną** obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowym planem kont) i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni;
- **pozostałe koszty** dotyczące nieruchomości wspólnej niewymienione powyżej, a poniesione przez Spółdzielnię, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowym planem kont).

VI. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI.

§ 17

1. Mienie Spółdzielni stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia będące jej własnością i nieprzeznaczone (ze względu na swój charakter i funkcję) do wyodrębnienia.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, w tym opłaty za media dotyczące siedziby Spółdzielni, rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokali w zasobach Spółdzielni i odpowiednio obciążają lokatorów, jako koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.
3. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.

VII FUNDUSZ REMONTOWY

§ 18

Odpisy na fundusz remontowy.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez nią na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do wykonania których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania posiadanych zasobów w należyłym stanie technicznym.
3. Odpisy na fundusz remontowy dla lokali użytkowych, ze względu na większą intensywność ich użytkowania, ustala się w wysokości 30% wyższej niż odpisy na remonty dla lokali mieszkalnych, ustalone oddzielną Uchwałą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.
4. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek zł/ m² zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
5. Zasady gospodarowania funduszem remontowym określa oddzielny Regulamin Funduszu Remontowego.

VIII. TRYB SKŁADANIA I ROZPATRYWANIA REKLAMACJI

§ 19

1. Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane są dwa razy w roku przez osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni .
2. Właściciel lokalu ma prawo do sprawdzenia prawidłowości działania urządzenia pomiarowego. Zarząd zleca sprawdzenie prawidłowości działania takiego urządzenia na wniosek właściciela lokalu. Jeśli urządzenie działa prawidłowo, to koszt ekspertyzy pokrywa właściciel , w innym przypadku pokrywa je Spółdzielnia.
3. W razie stwierdzenia nieprawidłowości odczytu, koryguje się rozliczenie na podstawie danych z nowego odczytu.
4. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń powinny być wnoszone w formie pisemnej w terminie 4 tygodni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane.
5. Wniesienie reklamacji nie zwalnia Użytkownika od regulowania niedopłaty wynikającej z rozliczenia. Jeżeli reklamacja Użytkownika zostanie rozpatrzona pozytywnie, Użytkownik otrzymuje poprawione rozliczenie a wszelkie koszty z tego tytułu poniesione winne być rozliczone w miesiącu następnym po dokonaniu korekty rozliczenia.
6. Zarząd Spółdzielni i firma administrująca zobowiązane są do rozpatrzenia reklamacji w ciągu 2 tygodni od daty jej wpłynięcia.
7. Brak odpowiedzi Zarządu Spółdzielni lub firmy administrującej na reklamację w ustalonym terminie oznaczać będzie uznanie reklamacji za zasadną.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

1. Regulamin niniejszy został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2011 z dnia 3.01.2011, aneksem nr 1 przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 11 z dnia 29.08.2011 r., aneksem nr 2 przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 19.01.2017 r.
2. Regulamin niniejszy obowiązuje od 01.01.2012 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
WSBM „ATENA”

Sekretarz Rady Nadzorczej
WSBM „ATENA”

ZJA ZGODNOŚĆ Z TREŚCIAMI UCHWAŁ RADY NADZORCZEJ.

Członek Zarządu
WSBM „ATENA”
Główna Koleżka
Magnoliena Kótek
Magnoliena Kótek