

Załącznik nr 1
do uchwały nr^{1/2022} z dnia^{17.03.2022 r.}.....

**MIĘDZYAKŁADOWE SPÓŁDZIELCZE ZRZESZENIE BUDOWY DOMÓW
MIESZKALNYCH „OCHOTA”**

**Regulamin
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za używanie lokali**

Warszawa, 17 marca 2022 r.



SPIS TREŚCI

A. Postanowienia ogólne	2
B. Zasady rozliczania kosztów	4
I. Koszty obsługi eksploatacyjnej	5
II. Koszty konserwacji i przeglądów instalacji i urządzeń	6
III. Koszty eksploatacji garaży, stanowisk postojowych i parkingów	6
IV. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.	7
V. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.	7
1. Postanowienia ogólne	7
2. Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej	8
3. Ustalenie opłat za dostawę ciepła do lokali	10
VI. Koszty legalizacji wodomierzy i liczników ciepła	11
VII. Koszty zbiorczej dostawy gazu sieciowego	11
VIII. Obowiązkowe remonty zasobów (odpisy na fundusz remontowy)	11
C. Ustalanie opłat za używanie lokali i spłata zobowiązań długoterminowych	12
D. Inne postanowienia	13
E. Postanowienia końcowe	14

Załącznik nr 1 - Wyciąg z Polskiej Normy PN-B-02025

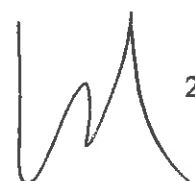
- Obliczanie sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, Wyciąg z Polskiej Normy PN-82/B-02402
- Ogrzewnictwo. Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach

15

A. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego.
2. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi rozliczane w skali Spółdzielni obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 1. Eksploatacją podstawową:
 - a) wynagrodzenia pracowników – administratorów
 - b) materiały
 - c) narzut kosztów Zarządu
 - d) działalność społeczno-wychowawczą
 - e) innych usług, wykonywanych na rzecz mieszkańców osiedli na zasadach określonych w niniejszym regulaminie
 2. Konserwację:
 - a) wynagrodzenia pracowników – konserwatorów
 - b) materiały
 - c) narzut kosztów Zarządu
 3. Wywóz śmieci
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane według miejsc powstawania dla każdej nieruchomości ewidencyjnej, tj. Szczęśliwice I, Szczęśliwice II, Szczęśliwice III, Poniecka 2, łącznie Bohdanowicza 17 i Bohdanowicza 19, Leszno 19, w zakresie:
 1. eksploatacji dźwigów
 2. eksploatacji domofonów
 3. eksploatacji instalacji dostarczających sygnał radiowo-telewizyjny
 4. eksploatacji garaży, miejsc postojowych i parkingów
 5. ochrony budynków i parkingów
 6. dostawy wody i odprowadzeniem ścieków
 7. dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody
 8. legalizacji wodomierzy i liczników ciepła
 9. podatków od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów
 10. funduszu remontowego
 11. kosztów utrzymania czystości
 12. usług konserwacyjnych obcych
 13. wywozu nieczystości
 14. energii elektrycznej
 15. ubezpieczeń majątkowych
4. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym i lokalami użytkowymi jest roczny plan rzeczowo-finansowy przygotowany przez Zarząd i uchwalony przez Radę Nadzorczą
5. Rozliczenia kosztów przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
6. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat przypadających na lokale, garaże, miejsca postojowe
7. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami. Różnica między kosztami, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym
8. Saldo opłat za świadczenia (z.w., c.w. i c.o.) podlega rozliczeniu z użytkownikami do 30 czerwca każdego roku zgodnie z zasadami przyjętymi w niniejszym regulaminie.



2

9. Podmioty posiadające prawa do lokalu w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub posiadające lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności w dalszej części regulaminu określane są jako użytkownicy lokalu

§ 2.

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę przyjmuje się z danych określonych w oświadczeniu o przydziale (w umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu).

2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu powierzchnię tę oblicza się według pomiaru z natury. Koszty pomiaru obciążają użytkownika lokalu. Przy obliczaniu powierzchni według pomiaru z natury przyjmuje się zasady obliczania powierzchni zgodnie z normą PN-70/B-02365.

2¹ W przypadku, gdy w warunkach określonych w ust.2 wykonany pomiar powierzchni lokalu wykaże różnicę w stosunku do powierzchni określonej przed wykonaniem tego pomiaru, wówczas odpowiednie zmiany opłat obowiązują od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym wykazana została różnica powierzchni.

3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu niniejszego regulaminu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnie zaadaptowanych do powierzchni mieszkalnych i ogrzewanych loggii, balkonów, oraz powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: niezaadaptowanych i nieogrzewanych balkonów, loggii, tarasów oraz antresol, pralni, suszarni, strychów (z wyjątkiem użytkowych) i piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp., z wyjątkiem strychów nieużytkowych, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.



5. Jeśli do rozliczenia kosztów przyjmuje się sumę powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, to powierzchnię garaży przyjmuje się na podstawie dokumentacji powykonawczej budynku.

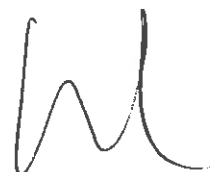
§ 3.

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby przebywające w poszczególnych lokalach przez okres dłuższy niż 1 miesiąc.
2. Podstawą ustalenia tej liczby osób jest przyjęte przez Spółdzielnię oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.
3. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego lub w przypadku odmowy złożenia oświadczenia, do rozliczeń przyjmuje się liczbę osób podaną przez gospodarza domu.
4. W przypadku złożenia oświadczenia, z którego wynika, że w lokalu nie przebywa żadna osoba, za ilość osób do rozliczeń przyjmuje się jedną.

B. Zasady rozliczania kosztów GZM

§ 4.

1. W skali Spółdzielni rozliczane są: Koszty wymienione w §1 ust 2 odnoszące się do zadań Spółdzielni służące ogółowi członków.
2. W skali nieruchomości ewidencyjnej rozliczane są koszty wymienione w §1 ust 3 odnoszące się do każdej nieruchomości ewidencyjnej: Szczęśliwice I, Szczęśliwice II, Szczęśliwice III oraz dla budynków przy ulicach: Ponieckiej 2, łącznie Bohdanowicza 17 i Bohdanowicza 19, Leszno 19.
3. Rozliczania kosztów dotyczących utrzymania i eksploatacji garaży wielostanowiskowych i parkingów dokonuje się odrębnie od lokali mieszkalnych w ramach nieruchomości: Szczęśliwice II, Szczęśliwice III, Poniecka 2, łącznie Bohdanowicza 17 i Bohdanowicza 19.
4. Dla rozliczenia kosztów eksploatacji i konserwacji oraz opłat na fundusz remontowy obciążających garaże wielostanowiskowe przyjmuje się ich powierzchnię.
5. Koszty i opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i konserwacji naliczane do lokali użytkowych ustala się w wysokości nie mniejszej niż 150% opłat naliczanych do lokali mieszkalnych, z powodu większej intensywności ich eksploatacji.
6. Opłaty z tytułu funduszu remontowego naliczane do lokali użytkowych ustala się w wysokości nie mniejszej niż 150 % opłat naliczanych do lokali mieszkalnych, z powodu większej intensywności ich eksploatacji.
7. Zasady rozliczania kosztów dotyczących wszystkich lokali i opłat z nimi związanych ustala Rada Nadzorcza.
8. Wysokość opłat z innych tytułów np.: dzierżawy terenów, reklam umieszczanych na terenach lub obiektach Zrzeszenia, użytkowania terenów przyległych do lokali użytkowych itp. ustala Zarząd.
Wpływy z ww. tytułów zwiększają fundusz remontowy budynków znajdujących się na danej nieruchomości ewidencyjnej Spółdzielni.



§ 5.

Koszty ogólne (Zarządu) rozlicza się wprost proporcjonalnie do struktury przychodów, tj.:

1. przychodów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, pomniejszonych o przychody z gospodarki usługami komunalnymi (ciepło i woda),
2. przychodów z eksploatacji obcych zasobów mieszkaniowych,
3. pożytków z nieruchomości wspólnych,
4. przychodów z pozostałych usług;

w następujących proporcjach:

- a) 98,63 % koszty obsługi eksploatacji i konserwacji,
- b) 0,96 % koszty obsługi eksploatacji obcych zasobów mieszkaniowych,
- c) 0,02 % koszty pożytków,
- d) 0,39 % koszty pozostałych usług.

Ustalony w w/w narzut kosztów ogólnych obciążający koszty eksploatacji i konserwacji rozlicza się w proporcjach:

- a) 90 % obciąża koszty eksploatacji
- b) 10 % obciąża koszty konserwacji

§ 6.

Zasady rozliczania kosztów służebności gruntowej i administrowania osiedlem domów jednorodzinnych Szczęśliwice II wynikają odpowiednio z § 4 i § 5 aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność tych domów.

1. Zgodnie z §4 aktów notarialnych :

a) roczne wynagrodzenie z tytułu służebności gruntowej wynosi kwotę określoną w poszczególnych aktach notarialnych, będzie waloryzowane corocznie, według wskaźnika inflacji GUS i płatne miesięcznie, z góry do dnia 15 (piętnastego) każdego miesiąca;

b) obowiązek utrzymania w należyтым stanie drogi wewnętrznej, w tym przeprowadzenia remontów, także ponoszenia kosztów z tytułu oświetlenia drogi wewnętrznej ciąży na użytkowniku wieczystym nieruchomości obciążonej, czyli Międzyzakładowym Zrzeszeniem Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” z siedzibą w Warszawie, przy czym wydatki na te cele będą pokrywane ze środków finansowych otrzymywanych z tytułu wynagrodzenia za ustanowioną służebność gruntową oraz wpłacanych przez podmioty posiadające prawa do lokali na Osiedlu Szczęśliwice II.

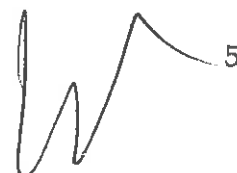
2. zgodnie z §5 aktów notarialnych, administracja osiedlem domków jednorodzinnych sprawowana będzie odpłatnie przez MSZBDM „OCHOTA”, wyłącznie w zakresie zapewnienia ochrony czynnej i technicznej osiedla.

I. Koszty obsługi eksploatacyjnej

§ 7.

1. Koszty obsługi eksploatacyjnej obejmują wydatki Spółdzielni na:

- 1) utrzymanie personelu związanego z obsługą eksploatacyjną wraz z narzutami i odpisami na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
 - 2) całość kosztów przypadających na lokale użytkowane na potrzeby własne Spółdzielni;
2. koszty prowadzenia bieżącej działalności administracyjnej Spółdzielni między innymi zaopatrzenia w materiały eksploatacyjne, przedmioty nietrwałe,



5

- łączności, transportu, oprogramowania komputerowego, bhp, p.poż, spłata zobowiązań długoterminowych służących ogółowi mieszkańców, itp.
3. Rozliczenia kosztów eksploatacji podstawowej wymienionej w §1 ust.2 pkt 1 dokonuje się obciążając nimi poszczególne nieruchomości ewidencyjne wprost proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garażowych użytkowych nieruchomości.
 4. Koszty eksploatacji garaży, stanowisk postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych i parkingów są oddzielnie ewidencjonowane dla każdej nieruchomości ewidencyjnej wymienionej w §4 ust. 3.

II. Koszty konserwacji i przeglądów instalacji i urządzeń

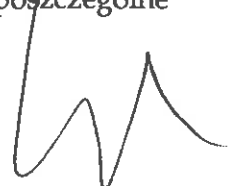
§ 8.

1. Konserwacje i przeglądy przeprowadzane przez Spółdzielnię obejmują w szczególności:
 - a) instalacje wodno-kanalizacyjne;
 - b) instalacje centralnego ogrzewania;
 - c) instalacje ciepłej wody;
 - d) instalacje elektryczne;
 - e) instalacje przeciwpożarowe;
 - f) instalacje gazowe;
 - g) instalacje odgromowe;
 - h) przewody wentylacyjne;
 - i) instalacja AZART
 - j) konserwacje terenów zielonych i inne.
2. Prace konserwacyjne i przeglądy instalacji i urządzeń przeprowadzane są przez zewnętrznych wykonawców, wyłonionych w drodze konkursu ofert lub przez pracowników, konserwatorów Spółdzielni.
3. Koszty konserwacji i przeglądów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na każdą nieruchomość wymienioną w § 4.

III. Koszty eksploatacji garaży, stanowisk postojowych i parkingów

§ 9.

1. Koszty utrzymania i eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla każdego garażu wg podziału z § 4 pkt 3.
2. Użytkownicy garaży, stanowisk postojowych, parkingów wnoszą za ich użytkowanie opłaty, zapewniające pokrycie całości kosztów na nie przypadających, ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z:
 - a) kosztami wymienionymi w § 1 ust 2 i 3 oraz wentylacji w części przypadającej na garaże, stanowiska postojowe i parkingi na zasadach niniejszego regulaminu;
 - b) inne koszty związane z eksploatacją takie jak: przeglądy , konserwacja i remonty bram; ogrodzeń; instalacji p.poż. i wentylacji; itp. na zasadach wymienionych w § 7 ust 1.
3. Rozliczenia kosztów i opłat na fundusz remontowy na poszczególne stanowiska postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych na poszczególne stanowiska, dokonuje się obciążając równo każde stanowisko.



IV. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

§ 10.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencyjnej, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych nieruchomościach ewidencyjnych.
3. W przypadku nieruchomości ewidencyjnych posiadających opomiarowanie zużycia wody, w których lokale posiadają indywidualne opomiarowanie zużycia wody, rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach. Zużycie wody gospodarcze, i technologicznej na cele ogólne nieruchomości ewidencyjnej ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Jeśli w nieruchomości ewidencyjnej, w której podjęto indywidualizację opomiarowania zużycia wody, użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy, to cała różnica między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana na te lokale, proporcjonalnie do liczby osób przebywających w lokalu.
5. W nieruchomościach ewidencyjnych nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
6. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali Zrzeszenie dokonuje w okresach rocznych, najpóźniej do 30 czerwca za rok poprzedni.
7. Na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali zobowiązani są wносить opłaty zaliczkowe ustalone przez Zarząd na podstawie zużycia wody w lokalach w ostatnim okresie rozliczeniowym.
8. W nieruchomościach ewidencyjnych, w których zainstalowano indywidualne wodomierze, a nie zainstalowano wodomierza głównego na budynku do kosztów dostawy wody dolicza się koszty legalizacji urządzeń i wodomierza głównego w węźle oraz, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków związane z wodą zużywaną na cele ogólne nieruchomości ewidencyjnych (np. podlewanie trawników) oraz technologiczne. Zużycie wody gospodarczej i technologicznej na cele ogólne (np. podlewanie trawników) nieruchomości ewidencyjnych ustala Zarząd.

V. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody

1. Postanowienia ogólne

§ 11.

Koszty dostawy energii cieplnej do nieruchomości ewidencyjnych obejmują opłaty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz zewnętrznych dostawców ciepła



§ 12.

Koszty dostawy energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencyjnej przyłączonej do wspólnego węzła cieplnego, z wyodrębnieniem kosztów stałych i kosztów zmiennych.

§ 13.

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy energii cieplnej jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę przyjmuje się według zasad określonych w §2.
2. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy energii cieplnej fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to ich liczbę określa się według zasad określonych w §3.

§ 14.

1. Jako opomiarowanie umożliwiające indywidualne ustalanie ilości ciepła przypadającego na poszczególne lokale uznaje się sytuację, w których nieruchomość ewidencyjna posiada urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego do podgrzewania wody, a poszczególne lokale mają zainstalowane ciepłomierze lub podzielniki kosztów, lub wodomierze.
2. Do czasu zainstalowania na węzłach cieplnych urządzeń pomiarowych umożliwiających określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego do podgrzewania wody (tzw. podliczników ciepła), ilość ciepła zużywanego do podgrzewania wody określa się na podstawie ilości zużytej ciepłej wody i ciepła potrzebnego na podgrzanie 1 m³ wody w ilości 0,35 GJ, natomiast ilość ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania przyjmuje się jako różnicę zużytego ciepła ogółem i ciepła zużytego na podgrzanie wody.
3. Jeśli w nieruchomości ewidencyjnej tylko niektóre lokale nie mają zainstalowanych indywidualnych ciepłomierzy lub podzielników kosztów, lub wodomierzy, albo użytkownicy uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń – to lokale te traktuje się analogicznie jak opomiarowane, z tym że ilość ciepła przypadającego na te lokale w okresie rozliczeniowym, o którym mowa w § 23, jest określana przez Zarząd z uwzględnieniem postanowień § 24 metodą szacunkową.

2. Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej

§ 15.

1. Koszty dostawy energii cieplnej są rozliczane:
 - koszty stałe – odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencyjnej,
 - koszty zmienne - odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencyjnej.
2. Koszty stałe stanowią:
 - 1) opłaty z tytułu mocy zamówionej (w zł za MW),
 - 2) opłaty abonamentowe (w zł za węzeł),
 - 3) opłata stała za usługę przesyłową (w zł za MW).
3. Koszty zmienne stanowią:
 - 1) opłaty za ciepło według licznika (w zł za GJ),
 - 2) opłaty zmienne za usługę przesyłową (w zł za GJ).



8

4. Koszty zmienne ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania nieruchomości ewidencyjnej Szczęśliwice II rozlicza się na cele ogrzewania lokali i wentylację wielostanowiskowych garaży na podstawie wskaźnika wynikającego z mocy zamówionej, przyjmując zasadę dla wentylacji: dla budynku B-1 10%, a dla budynku B-2 12% tych kosztów.

§ 16.

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła jest:
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokali w odniesieniu do kosztów stałych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz na cele podgrzewania wody,
 - 2) GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz na cele podgrzewania wody.
2. Jeśli wszystkie lokale w danej nieruchomości ewidencyjnej są wyposażone w ciepłomierze wskazujące ilość dostarczonego ciepła (w GJ), a suma wskazań ciepłomierzy indywidualnych jest różna od wskazań ciepłomierza głównego, to różnica jest rozliczana proporcjonalnie do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali.

§ 17.

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali z nieopomiarowanym zużyciem ciepła jest:

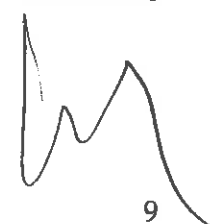
- 1) m² powierzchni użytkowej lokalu – na cele centralnego ogrzewania,
- 2) liczba osób przebywających w lokalu określona zgodnie z § 3 – na cele podgrzewania wody.

§ 18.

Rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej z użytkownikami lokali, Zrzeszenie dokonuje w okresach rocznych, najpóźniej do 30 czerwca za rok poprzedni.

§ 19.

1. Przedmiotem podziału kosztów ciepła pomiędzy indywidualnych użytkowników w nieruchomościach ewidencyjnych nieopomiarowanych w całości są koszty ciepła na cele centralnego ogrzewania poniesione dla ogrzewania wg wskazań ciepłomierzy w węzłach cieplnych.
2. W systemie indywidualnych rozliczeń centralnego ogrzewania opłata za zużyte ciepło rozdzielona na poszczególnych użytkowników składa się z:
 - a) kosztów niezależnych – dzielonych w oparciu o powierzchnię użytkową lokali,
 - b) kosztów zależnych – dzielonych na podstawie indywidualnego zużycia ciepła.
3. Dla lokali użytkowych nieopomiarowanych opłata za zużyte ciepło jest podwyższana o 10%.
4. Suma kosztów przesyłu, niezależnych i zależnych od użytkownika w porównaniu z wysokością wniesionych zaliczek przez użytkownika lokalu daje wynik: nadpłatę lub niedpłatę.
5. W nieruchomościach ewidencyjnych nieopomiarowanych w całości rozliczanie zużycia ciepła odbywa się według zasad podanych w § 13 i § 14.



§ 20.

W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni lub innemu użytkownikowi, rozliczenie nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego, z tym że wszelkie zobowiązania przechodzą na osobę przyjmującą lokal.

3. Ustalenie opłat za dostawę ciepła do lokali

§ 21.

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do nieruchomości ewidencyjnej w ostatnim okresie rozliczeniowym.
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie na wniosek Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Miesięczne opłaty zaliczkowe użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить w ciągu całego okresu rozliczeniowego do dnia 25-go każdego miesiąca na konto Spółdzielni, lub do końca miesiąca w kasie Spółdzielni, łącznie z opłatami za używanie lokali.

§ 22.

Rozliczenie z użytkownikami z tyt. wnoszonych opłat zaliczkowych za zużycie ciepła.

1. Członkom Spółdzielni i najemcom lokali użytkowych nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za energię cieplną. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynikała z rozliczenia w/w opłat.
2. Przed zwrotem nadpłaty użytkownikom lokali, w pierwszej kolejności podlegać będą rozliczeniu inne zobowiązania wobec Spółdzielni (zaległość z opłatami eksploatacyjnymi, odsetki i inne zaległości z opłatami).
3. W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedopłaty za dostawę energii cieplnej w stosunku do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedoboru opłat w okresie najbliższego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku przekroczenia terminu płatności będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności zobowiązań pieniężnych.

§ 23.

1. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali jest dokonywany w rozbiciu na:
 - 1) opłaty za centralne ogrzewanie:
 - a) opłata stała,
 - b) opłata zmienna;
 - 2) opłaty za podgrzewanie wody:
 - a) opłata stała,
 - b) opłata zmienna.

Opłaty stałe i zmiennie są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

2. Opłaty stałe o których mowa w ust.1 pkt. 1 i 2 ustala się proporcjonalnie do mocy zainstalowanych urządzeń służących do celów ogrzewania i podgrzewania wody

VI. Koszty legalizacji wodomierzy i liczników ciepła

§ 24.

1. Wodomierze zainstalowane w lokalach podlegają legalizacji co 4 lata dla ciepłej wody i co 5 lat dla wody zimnej.
Liczniki ciepła dla centralnego ogrzewania zainstalowane w lokalach wymagają legalizacji i uwierzytelnienia co 4 lata.
2. Koszty legalizacji wodomierzy i liczników ciepła są finansowane z funduszu remontowego.

VII. Koszty zbiorczej dostawy gazu sieciowego

§ 25.

1. W nieruchomości ewidencyjnej wyposażonej w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach) koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich takich budynków w Spółdzielni.
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób przebywających w tych lokalach, ustalonej według zasad określonych w § 3.

VIII. Obowiązkowe remonty zasobów

§ 26.

Odpisy na fundusz remontowy

1. Odpisy na fundusz remontowy są ustalane przez Radę Nadzorczą według zasad dla nieruchomości ewidencyjnych, w wysokości zapewniającej zabezpieczenie środków na pokrycie pełnych potrzeb związanych z remontami należącymi do obowiązków Spółdzielni.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i są naliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej oraz powierzchni wielostanowiskowych garaży, miejsc postojowych.
3. Ewidencja dokonywanych odpisów prowadzona jest z wyodrębnieniem księgowym funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości ewidencyjnych wymienionych w § 4 ust 2 a wpływy środków pieniężnych od członków gromadzone są na wydzielonym koncie bankowym.
4. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powodują zwiększone potrzeby remontowe należące do obowiązków Spółdzielni, to odpowiednio koryguje się wysokość odpisów na fundusz remontowy obciążający dany lokal. Wysokość tej korekty określa Rada Nadzorcza.
5. Obowiązek opłacania opłat na fundusz remontowy powstaje z chwili przekazania lokalu użytkownikowi.
6. W nieruchomościach wielobudynkowych Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o obciążaniu każdego budynku wchodzącego w skład danej nieruchomości ewidencyjnej zróżnicowaną opłatą na fundusz remontowy, w przypadku różnicy planowanych kosztów remontów danego budynku.
7. Co do obciążenia kosztami opłat na fundusz remontowy w danej nieruchomości Rada Nadzorcza może zróżnicować wysokość opłat na ten fundusz przypadających na lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże stosownie do związku planowanych remontów z danymi lokalami
8. W nieruchomościach Szczęśliwice II, Bohdanowicza 17 i 19:

- 1) ewidencja odpisów opłaty na fundusz remontowy prowadzona będzie odrębnie na każdy budynek;
- 2) koszty remontów części wspólnych dla budynków będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali tych budynków.

C. Ustalanie opłat za używanie lokali i spłata zobowiązań długoterminowych

§ 27.

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki nieruchomości ewidencyjnych i ustalenia opłat za używanie lokali i garaży, stanowisk postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych i parkingowych, jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą w terminie do dnia 31 marca roku, który ma być objęty planem.
2. Jeśli w ciągu roku następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta rozliczenia wstępnego. Wówczas, na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza powinna podjąć uchwałę o korekcie planu rzeczowo-finansowego.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, a przychodami z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali zwiększa odpowiednio koszty, lub przychody nieruchomości ewidencyjnych w roku następnym, oraz ma wpływ na ustalenie wysokości opłat należnych w roku następnym.
4. Członkowie Spółdzielni lub użytkownicy lokali, których lokale są obciążone zobowiązaniami długoterminowymi zaciągniętymi przez Zrzeszenie na budowę tych lokali, wnoszą opłaty na poczet spłaty tych zobowiązań na oddzielne konto rozrachunkowe, w wysokości ustalonej na podstawie obowiązujących przepisów.
5. Spłata zobowiązań długoterminowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na poczet inwestycji służących ogółowi członków jest zaliczana do kosztów obsługi eksploatacyjnej.

§ 28.

Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:

- a) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub zasobami lokali użytkowych i spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali;
- b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej 3-krotności opłaty określonej § 1 ust. 2 pkt 1, oraz w pkt 2 przypadającej na lokal a pozostałe składniki opłat według stawek ustalonych dla danej nieruchomości.

§ 29.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Datą postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika jest data podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu lub protokołu przekazania użytkownikowi lokalu do robót wykończeniowych.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.



4. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia lokalu), jednak nie dłużej niż 14 dni od daty o której mowa jak wyżej.
5. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

§ 30.

1. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 25 każdego miesiąca na konto Spółdzielni, lub w kasie Spółdzielni. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
2. Zarząd może podjąć decyzję o umorzeniu naliczonych odsetek za zwłokę, jeśli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu i zobowiązał się on do uregulowania zaległości w opłatach w terminie określonym przez Zarząd.

§ 31.

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali wskazanych w §1 pkt 9 pisemnie 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia tych opłat.
2. W przypadku zmiany opłat niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności z tytułu dostaw wody, energii, gazu i odbioru ścieków, odpadów, nieczystości Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników co najmniej 14 dni przed terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 32.

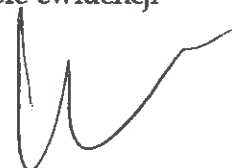
1. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone kartą płatniczą w kasie Spółdzielni lub przelewami pocztowymi i bankowymi na rachunek bankowy Zrzeszenia.
2. Członek Spółdzielni nie może dokonywać żadnych potrąceń od Spółdzielni z czynszu i opłat za używanie lokalu.

D. Inne postanowienia

§ 33.

Jeśli poszczególne składniki opłat są ustalone proporcjonalnie do liczby osób przebywających w lokalach składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż trzy miesiące, pod warunkiem:

- zgłoszenia tego faktu Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności;
- dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonania obowiązku meldunkowego.



E. Postanowienia końcowe

§ 34.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17 marca 2022 roku uchwałą nr 13/2022 i wchodzi w życie z dniem 18 marca 2022r .
2. Z dniem 17 marca 22 r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w MSZBDM „OCHOTA” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 15 maja 2012 r. uchwałą nr 12/2012 tekst jednolity uwzględniający zmiany regulaminu do dnia 24.06.2009r przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 24.06.2009 Nr 9/2009 z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałami Rady Nr 15/2019 z 29.08.2019, Nr 15/2013 z 9.05.2013,



Wyciąg z Polskiej Normy PN-B-02025 – Obliczanie sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej:

“6 Dane o temperaturze powietrza wewnętrznego

Temperaturę powietrza wewnętrznego w budynkach mieszkalnych w warunkach ich eksploatacji przyjmuje się jak następuje:

- w odniesieniu do pokoi mieszkalnych, przedpokoi i kuchni – zgodnie z PN-82/B-02402,
- w odniesieniu do łazienek – 23°C,
- w odniesieniu do klatek schodowych ogrzewanych – 16°C.”

Wyciąg z Polskiej Normy PN-82/B-02402 – Ogrzewnictwo. Temperatuty ogrzewanych pomieszczeń w budynkach:

“2. TEMPERATURY OBLICZENIOWE W POMIESZCZENIACH

Temperatury obliczeniowe w pomieszczeniach należy przyjmować spośród temperatur podanych w tablicy. Dopuszcza się przyjmowanie innych temperatur niż podane w normie, pod warunkiem ich uzasadnienia względami technologicznymi.

Temperatury Obliczeniowe °C	Sposób wykorzystania pomieszczeń	Przykłady pomieszczeń
...
+20	Pomieszczenia przeznaczone do przebywania ludzi bez okryć zewnętrznych nie wykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej	- pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie indywidualne wyposażone tylko w paleniska gazowe lub elektryczne, - hale pracy siedzącej lekkiej, ...
...

WYKONANO

W DNIU 17.03.2022

Uchwała Nr.....1/2022

**Rady Nadzorczej Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów
Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie**

z dnia ...17...marca 2022 r.

**w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za używanie lokali**

§ 1.

Rada Nadzorcza Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie działając stosownie do § 71.1 pkt 15 Statutu, postanawia, jak następuje:

1. z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z 15 maja 2012 r. Nr 12/2012 z późniejszymi zmianami,
2. uchwała Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w brzmieniu jak w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

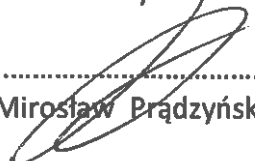
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

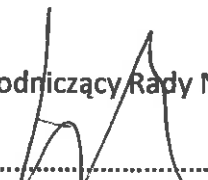
Obowiązujący dotychczas regulamin GZM wymagał zmian z uwagi na konieczność jego dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie rozliczenia kosztów utrzymania lokali garażowych był on sprzeczny z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nadto regulamin wymagał aktualizacji do istniejącego stanu faktycznego gospodarki lokalami w zasobach spółdzielni, zarządzanymi zgodnie z art. 27.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i tych, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali.

Dla przejrzystości regulacji Zarząd proponuje wprowadzenie zmian poprzez uchylenie dotychczas obowiązującego regulaminu i uchwalenie nowego regulaminu GZM, aby nie trzeba było ustalać tekstu jednolitego. Nadto Prezydium Rady Nadzorczej zostało zobowiązane do ustalenia tekstu jednolitego niniejszego regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Mirosław Prądyński

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Remigiusz Wojtaś