

REGULAMIN

ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz ustalania wysokości opłat za lokale

w Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Umysłowych
uchwalony Uchwałą Nr 3/2022 z dnia 24 października 2022 r.

Działając na podstawie § 84 ust. 3 statutu Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Umysłowych, Rada Nadzorcza WSBM PU ustanawia regulamin ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz ustalania wysokości opłat za lokale, uwzględniający przepisy:

- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy – Prawo spółdzielcze,
- ustawy o własności lokali,
- ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
- ustawy – Prawo energetyczne,
- ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- aktów wykonawczych do ww. ustaw,
- obowiązującego w Spółdzielni statutu,
- oraz innych aktów prawnych.

I. Postanowienia wstępne.

§ 1

1. Regulamin określa szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże i lokale użytkowe oraz pomieszczenia niebędące lokalami użytkowymi, ale stanowiące przedmiot najmu.
2. Koszty dostępu do programów RTV, internetu i telefonów w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych, podobnie jak koszty dostawy i zużycia paliwa gazowego i energii elektrycznej (według wskazań liczników) rozliczane są indywidualnie przez poszczególnych użytkowników, na podstawie umów z odpowiednimi dostawcami i nie podlegają niniejszemu Regulaminowi.

§ 2

W celu doprecyzowania przyjętych określeń, w regulaminie przyjęto następujące definicje:

- 1) **lokal mieszkalny (zwany również gospodarstwem domowym)** – to samodzielny trwale wydzielony fragment budynku mieszkalnego, służący do zaspokajania potrzeb bytowych co najmniej jednej osoby i składa się przeważnie z pokoi, kuchni, łazienki z toaletą oraz korytarza wewnętrznego;
- 2) **lokal użytkowy** – to lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, trwale wydzielony w obrębie budynku, wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumentacji budowlanej, np. biuro, gabinet lekarski, lokal sklepowy, garaż, magazyn;
- 3) **lokal własnościowy** – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 4) **odrębna własność lokalu** – lokal, dla którego została założona księga wieczysta i który posiada udział w gruncie;

- 5) **lokal mieszkalny pod wynajem** – lokal prawnie wolny, nieobciążony żadnymi prawami i udziałami, stanowiący własność Spółdzielni;
- 6) **pomieszczenia niebędące lokalami użytkowymi, ale stanowiące przedmiot najmu** – pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym bądź poza budynkiem, niewyposażone w instalacje wodno-kanalizacyjną, takie jak śmietnik, boks, składzik oraz pomieszczenie położone w poziomie piwnic, które nie są wykorzystywane przez użytkowników lub właścicieli lokali jako pomieszczenia przynależne;
- 7) **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, nawet jeśli nie przylega bezpośrednio do lokalu, np.: komórka, piwnica, garaż, strych itp.
- 8) **powierzchnia** – powierzchnia wskazana w najbardziej aktualnym z dokumentów: dokumentacji budowlanej albo przydziale lokalu, albo inwentaryzacji lokalu, stanowiąca podstawę do rozliczania lokalu;
- 9) **nieruchomość** – nieruchomość, dla której założona jest odrębna księga wieczysta, tj. nieruchomość przy ul. Olszewskiej 8 i nieruchomość przy al. Niepodległości 159 w Warszawie;
- 10) **części wspólne nieruchomości** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w danej nieruchomości;
- 11) **udział w nieruchomości wspólnej** – udział określony zgodnie z art. 3 ust. 3 i 3a ustawy o własności lokali.

II. Zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)

§ 3

1. Plan kosztów GZM obejmuje wszystkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących własność Członów Spółdzielni oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (koszty GZM) składają się:
 - 1) koszty niezależne od Spółdzielni, takie jak: koszty związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, opłata przekształceniowa gruntu przy ul. Olszewskiej 8, dostawa energii elektrycznej, ciepła oraz funkcjonowanie dźwigów oraz
 - 2) koszty zależne od Spółdzielni, takie jak: obsługa administracyjna, obsługa księgowo-finansowa, obsługa prawna,
 - 3) fundusz remontowy.
3. Koszty dotyczące funduszu remontowego są ustalane wg odrębnego Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Umysłowych.

§ 4

Plan kosztów GZM obejmuje następujące grupy kosztów:

- 1) **Grupa A** zawierająca **koszty administracyjne**, które nie mogą być odniesione bezpośrednio do konkretnej nieruchomości:
 - a) koszty działalności biura,
 - b) koszty całkowite związane z zatrudnieniem pracowników przez Spółdzielnię,
 - c) koszty organów statutowych Spółdzielni.
- 2) **Grupa B** obejmująca **koszty zarządzania, ustalone oddzielnie dla danej nieruchomości**:
 - a) podatki od nieruchomości,
 - b) koszty opłaty przekształceniowej gruntu przy ul. Olszewskiej 8,

- c) koszt dzierżawy gruntu,
 - d) ubezpieczenie nieruchomości i mienia Spółdzielni,
 - e) koszty przeglądów technicznych budynków i instalacji wewnętrznych oraz konserwacji,
 - f) koszty niezbędnych remontów części wspólnej nieruchomości.
- 3) **Grupa C** zawierająca **wydatki związane z eksploatacją nieruchomości wspólnej, odnoszące się do konkretnej nieruchomości**, tj.:
- a) zużyciem energii elektrycznej w nieruchomości wspólnej,
 - b) dostawą wody i odprowadzeniem ścieków,
 - c) centralnym ogrzewaniem,
 - d) eksploatacją dźwigów,
 - e) eksploatacją domofonów,
 - f) gospodarowaniem odpadami komunalnymi (wywóz śmieci),
 - g) utrzymywaniem czystości w nieruchomości wspólnej, w tym koszt zatrudnienia dozorców oraz zakupu sprzętu czyszczącego i środków czystości, oraz deratyzacji i dezynfekcji,

II.I. Koszty zaliczane do Grupy A

§ 5

Koszty zaliczane do Grupy A, to koszty administracyjne Spółdzielni, rozliczane według m² powierzchni przypadającej na dany lokal, takie jak:

- 1) wynagrodzenia (wraz z narzutami) pracowników umysłowych biura i pozostałych pracowników Spółdzielni (poza dozorcami),
- 2) koszty wyposażenia biura i jego eksploatacja (meble, sprzęt komputerowy i jego oprogramowanie, telefony itp.),
- 3) koszty mediów w biurze (energia elektryczna, ogrzewanie, woda, ścieki, śmieci itp.),
- 4) koszty materiałów biurowych,
- 5) stała obsługa prawna i koszty sądowe,
- 6) utrzymanie czystości i konserwacja urządzeń biurowych,
- 7) obsługa księgową i nadzór księgowy (biegłego i lustracyjny),
- 8) wynagrodzenie członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 9) koszty obsługi obrad Walnego Zgromadzenia.

II.II. Koszty zaliczane do Grupy B

§ 6

Koszty zaliczane do Grupy B, to koszty zarządzania ponoszone przez Spółdzielnię, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali, odrębnie dla każdej nieruchomości. Do kosztów tych należą:

- 1) podatki od nieruchomości naliczane według obowiązujących przepisów podatkowych;
- 2) koszty opłaty przekształceniowej, rozliczanej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali należących do Członków Spółdzielni w nieruchomości przy ul. Olszewskiej 8;
- 3) koszt dzierżawy gruntu (pod garaże w zespole garażowym przy ul. Olszewskiej 8) rozliczany na użytkowników tych garaży, w comiesięcznych opłatach za te garaże, proporcjonalnie do powierzchni garażu;
- 4) koszty ubezpieczenia nieruchomości i mienia Spółdzielni, obejmujące wszystkie rodzaje lokali i części wspólne nieruchomości;

- 5) koszty wymaganych prawem przeglądów technicznych budynków i instalacji wewnętrznych, dokonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami:
- a) przewodów kominowych – co najmniej raz w roku,
 - b) instalacji gazowej – co najmniej raz w roku,
 - c) budowlany – co najmniej raz w roku,
 - d) przeciwpożarowy – co najmniej raz w roku,
 - e) instalacji elektrycznej i odgromowej – co najmniej co pięć lat,
 - f) ogólny, obejmujący m.in. estetykę budynku oraz otoczenia – co najmniej co pięć lat.
- rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali własnościowych;
- 6) koszty konserwacji, napraw bieżących i usuwanie awarii;
- 7) koszty remontów obciążające lokale w najmie;
- 8) koszty remontów lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności rozliczane są dla poszczególnych nieruchomości z funduszu remontowego, według odrębnego regulaminu.

II.III. Koszty zaliczane do Grupy C

§ 7

1. **Koszty zaliczane do Grupy C**, to poszczególne koszty eksploatacyjne, rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, o których mowa w § 4 pkt 3.
2. Koszty niezależne od Spółdzielni ustalane są na podstawie faktur wystawionych przez dostawców mediów albo na podstawie uchwał odpowiednich organów administracji publicznej.

§ 8

1. Koszty zużycia energii elektrycznej w nieruchomości wspólnej, obejmują energię elektryczną zużytą do oświetlenia nieruchomości wspólnej oraz zasilania takich urządzeń jak dźwigi, węzły ciepła, sprzęt czyszczący itp.
2. Ustalenie kosztów, o których mowa w ust. 1, jest wynikiem sumy wskazań liczników dla każdej nieruchomości odrębnie, pomniejszonej o wskazania podliczników mierzących zużycie energii elektrycznej dla dźwigów, a ich rozliczane następuje proporcjonalnie do powierzchni lokali w danej nieruchomości, natomiast rozliczenie zużycia energii dla dźwigów następuje z uwzględnieniem postanowień § 11.
3. Kosztami zużycia energii elektrycznej w lokalach użytkowych i garażach, które mają zainstalowane liczniki, Spółdzielnia obciąża użytkowników tych lokali, a ponadto Spółdzielnia obciąża kosztami ustalonymi zgodnie z ust. 2.

§ 9

1. Koszty zużycia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków pokrywane są przez indywidualnych odbiorców, zajmujących poszczególne lokale, w tym garaże, i rozliczane są w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych ze zdalnym odczytem (w podziale na zimną i ciepłą wodę) oraz wodomierzy głównych, w poszczególnych budynkach.
2. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonywane są co pół roku na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
3. W uzasadnionych przypadkach, wynikających ze znacznej różnicy wskazań wodomierzy głównych

i lokalowych, za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni może dokonać rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody również w innym terminie.

4. W przypadku zmiany cen (za dostawę wody lub dostawę ciepła) przez dostawców, Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonania odczytów wskazań wodomierzy lokalowych i głównych z datą zmiany tych cen.
5. Odczyty wskazań wodomierzy lokalowych oraz wodomierzy głównych w poszczególnych nieruchomościach dokonywane są zgodnie ze wskazaniami tych wodomierzy i podawane są w m³ w zaokrągleniu do trzech miejsc po przecinku. Protokoły z odczytów sporządzone przez osobę upoważnioną przez Zarząd Spółdzielni, przekazywane są do księgowości Spółdzielni odpowiednio do dnia 10 stycznia i 10 lipca.
6. Upoważnione przez Zarząd osoby mają prawo do kontroli stanu technicznego wodomierzy oraz ich zabezpieczeń.
7. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu do kontroli, albo stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza, uszkodzenia plomby, lub innych działań powodujących zatrzymanie lub ingerowanie w działanie wodomierza, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zużycia wody zimnej w ilości 15m³, a kosztami wody podgrzanej w ilości 10m³ za każdy miesiąc okresu rozliczeniowego, oraz kosztami ponownego założenia wodomierza lub plomby.
8. Niedobory wynikające z różnicy wskazań wodomierza głównego i wodomierzy lokalowych są rozliczane proporcjonalnie do wskazań liczników lokalowych wody zimnej i wody podgrzanej.
9. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (w tym garaży) wnoszą opłaty za zimną wodę, podgrzanie wody i odprowadzenie ścieków w formie miesięcznych zaliczek, ustalanych w oparciu o rzeczywiste koszty zużycia w danym lokalu w roku poprzednim (średnie zużycie w roku poprzednim. Na wniosek osoby korzystającej z lokalu wysokość zaliczki może być zmieniona.
10. Przyjmuje się, że ilość ścieków odprowadzanych z lokalu jest równa ilości sumarycznej zużytej wody zimnej i podgrzanej.
11. O wysokości kosztów zużycia wody zimnej, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkownika lokalu w formie pisemnej, w terminie najpóźniej do 2 miesięcy, od terminu w którym dokonano odczytu liczników (to znaczy do dnia 1 marca i do dnia 1 września).
12. Jeżeli faktyczne koszty za użytą wodę w danym okresie rozliczeniowym wykażą różnicę w stosunku do odpowiednich obciążeń zaliczkowych, to wniesiona nadpłata zostanie zaliczona na poczet płatności w następnym okresie rozliczeniowym, a ewentualna niedopłata musi zostać wpłacona przez użytkownika lokalu w najbliższym miesiącu po przekazaniu mu rozliczenia.
13. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że zaliczki wpłacane na pokrycie kosztów zużycia wody są wyższe albo niższe niż rzeczywiście poniesione koszty w danym okresie rozliczeniowym, Spółdzielnia zobowiązana jest ustalić nową prognozę zużycia wody w m³ dla danego lokalu w terminie do 31 lipca roku bieżącego albo 15 stycznia następnego roku.

§ 10

1. Koszty związane z dostawą ciepła, w tym ogrzewania i podgrzania wody, wynikają z faktur wystawionych przez dostawcę ciepła, i obejmują koszty stałe i koszty zmienne.
2. Ustalenie wysokości opłat z tytułu zakupu ciepła oraz rozliczenie tych kosztów dotyczy wyłącznie pokrycia rzeczywistych kosztów, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie kosztów oraz ustalenie wysokości opłat w postaci zaliczki dla każdego lokalu dla danej nieruchomości oddzielenie następuje na podstawie faktur, o których mowa ust. 1, wg następujących

zasad:

- a) rozliczenie kosztów stałych zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania w danej nieruchomości następuje wg powierzchni danego lokalu, wg następującego wzoru:

$$(CO / Pub) \times Pul$$

gdzie:

CO – suma kwot z faktury w części dotyczącej danej nieruchomości, opisana jako „CO”

Pub – powierzchnia budynku zgłoszona do VEOLIA Warszawa S.A.,

Pul – powierzchnia lokalu¹,

przy czym w przypadku budynku przy al. Niepodległości koszty wentylacji pokrywają najemcy lokali użytkowych

- b) rozliczenie kosztów stałych zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody w danej nieruchomości następuje wg powierzchni danego lokalu, wg następującego wzoru:

$$(CW / Pub) \times Pul$$

gdzie:

CW – suma kwot z faktury w części dotyczącej danej nieruchomości, opisana jako „CW”

Pub – powierzchnia budynku zgłoszona do VEOLIA Warszawa S.A.,

Pul – powierzchnia lokalu²

- c) rozliczenie kosztów zmiennych zużycia ciepła na podgrzanie wody w danej nieruchomości następuje na podstawie wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach, wg wzoru:

$$\{[(L + Up) \times Ucw] / Wb\} \times WI$$

gdzie:

L – licznik – opłata za ciepło

Up – usługa przesyłowa – opłata zmienna

Ucw – procentowy udział kosztu zużycia ciepła na podgrzanie wody w łącznych kosztach zmiennych dla danej nieruchomości obliczony proporcjonalnie do kosztów stałych CO i CW (oznaczenia jak we wzorach w lit. a i b)

$$Ucw = [CW / (CO + CW)] \times 100\%$$

Wb – wskazanie wodomierza w budynku

WI – wskazanie wodomierza w lokalu³

- d) rozliczenie kosztów zmiennych zużycia ciepła na ogrzewanie następuje proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu, wg następującego wzoru:

$$\{[(L + Up) \times Uco] / Pub\} \times Pul$$

gdzie:

¹ Zgodnie z art. 45a ust. 8 pkt 3 lit. a ustawy Prawo energetyczne

² Zgodnie z art. 45a ust. 8 pkt 3 lit. b ustawy Prawo energetyczne

³ Zgodnie z art. 45a ust. 8 pkt 2 lit. a ustawy Prawo energetyczne

L – licznik – opłata za ciepło

Up – usługa przesyłowa – opłata zmienna

Uco – procentowy udział kosztu zużycia ciepła na ogrzewanie w łącznych kosztach zmiennych dla danej nieruchomości obliczony proporcjonalnie do kosztów stałych CO i CW (oznaczenia jak we wzorach w lit. a i b)

$$Uco = [CO/(CO + CW)] \times 100\%$$

Pub – powierzchnia budynku zgłoszona do VEOLIA Warszawa S.A.,

Pul – powierzchnia lokalu⁴

4. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania poszczególnych lokali jest rok kalendarzowy.
5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania powinno być dokonane w formie pisemnej do dnia 30 kwietnia roku następnego.
6. Niedopłata wymaga wpłacenia przez użytkownika lokalu należności na konto Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o niedopłacie, a nadpłata jest zaliczana na poczet płatności w najbliższym okresie rozliczeniowym.
7. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że zaliczki wpłacane na pokrycie kosztów ogrzewania są wyższe albo niższe niż rzeczywiście poniesione koszty w danym okresie rozliczeniowym, Spółdzielnia zobowiązana jest ustalić nową wysokość zaliczki w terminie do 15 maja danego roku.

§ 11

1. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów, w tym koszty energii elektrycznej na podstawie wskazań podliczników, są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku.
2. Podział kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów uzależniony jest od liczby lokali w danej nieruchomości, przy czym lokale usytuowane na parterze są całkowicie zwolnione z pokrywania tych kosztów, a właściciele lokali na 1 piętrze są zobowiązani do uiszczania 1/2 stawki.
3. Mieszkańcy lokali w częściach budynku niewyposażonych w dźwigi są zwolnieni z tego rodzaju opłat.

§ 12

1. Koszty eksploatacji domofonów w danej nieruchomości są rozliczane według liczby lokali podłączonych do instalacji domofonowej w danym budynku.
2. Lokale użytkowe, i lokale mieszkalne pod wynajem, wyposażone w instalację domofonową, powinny mieć te koszty wliczone w koszty najmu tych lokali.

§ 13

1. Koszty gospodarowania odpadami regulowane są odrębnymi przepisami, w tym ustawą o odpadach, ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz aktualnych uchwałach Rady m.st. Warszawy.
2. Obciążenie tymi kosztami następuje odpowiednio do uregulowań określonych w dokumentach, o których mowa w ust. 1.
3. Jednostką rozliczeniową jest gospodarstwo domowe (lokal mieszkalny i lokal mieszkalny pod wynajem), a w przypadku lokali użytkowych – pojemność pojemnika, zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady m.st.

⁴ Zgodnie z art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. a tiret trzecie ustawy Prawo energetyczne

Warszawy⁵, albo aktualnie obowiązującymi przepisami wskazanymi w ust. 1.

§ 14

1. Na koszty utrzymywania czystości w części wspólnej danej nieruchomości, w tym zieleni, składają się w szczególności:
 - 1) koszt zatrudnienia dozorczy,
 - 2) koszt zakupu środków czystości,
 - 3) koszt zakupu sprzętu czyszczącego,
 - 4) koszt zakupu sprzętu i środków do pielęgnacji zieleni, donic, ziemi oraz roślin,
 - 5) koszt przeprowadzanej okresowo deratyzacji i dezynfekcji.
2. Koszty te ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.

§ 15

Koszty bieżącej obsługi eksploatacyjnej i konserwacji urządzeń w nieruchomości wspólnej (np. konserwacja węzłów ciepłych, konserwacja instalacji antenowej, drobne naprawy, malowanie ławek, wymiana żarówek itp.) ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.

§ 16

Koszty użytkowania ogólnodostępnej pralni (woda i energia elektryczna) wliczane są do ogólnych kosztów eksploatacji danego budynku, a rozliczane w formie ryczałtu w wysokości 15 zł za każdorazowe pobranie klucza od osoby upoważnionej przez Spółdzielnię. Osoba ta zobowiązana jest raportować liczbę tych pobrań przez poszczególnych mieszkańców z końcem każdego miesiąca kalendarzowego. Na podstawie takich raportów użytkownicy pralni są obciążani dodatkowymi opłatami co kwartał.

III. Ogólne zasady ustalania wysokości opłat i rozliczania kosztów GZM

§ 17

1. Podstawą ustalania comiesięcznych opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczy opracowany przez Zarząd i uchwalony przez Radę Nadzorczą. Rozliczenie tych opłat następuje na podstawie wykonania rocznego planu gospodarczego.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków i odpadów stałych, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Natomiast o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zawiadomić osoby, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W obu przypadkach zmiana wysokości opłat następuje w formie pisemnej i wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów GZM następuje w okresie do 31 marca po zamknięciu roku

⁵ Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LVIII/1854/2021 z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniająca uchwałę nr LVI/1749/2021 z dnia 18.11.2021 r.

obrachunkowego.

4. Zarząd jest obowiązany prowadzić dla nieruchomości, w której wyodrębniono lokale, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz tej nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy⁶.
5. Rozliczenie zaliczek, o których mowa w ust. 4, z właścicielami poszczególnych lokali następuje w terminie do 30 kwietnia. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przedstawienia tego rozliczenia Radzie Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia wskazanego w ust. 3.
6. Użytkownicy lokali wynajmowanych wnoszą opłaty w terminach i wysokości określonych w umowie zawartej ze Spółdzielnią. Opłaty te podlegają rozliczeniu zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.
7. Przychody z najmu lokali nr 1 (mieszkanie gospodarza domu) i nr 1a (świetlica) położonych w budynku przy ul. Olszewskiej 8 obniżają koszty przypadające na każdy lokal własnościowy położony w tym budynku w udziale 1/56 na lokal.
8. Wysokość opłat przedstawiana jest w Zawiadomieniu o wysokości opłat, które zawiera następujące składniki rodzajowe tych opłat:
 - 1) eksploatacja lokalu, której jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni lokalu,
 - 2) fundusz remontowy, którego jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni lokalu,
 - 3) podatek od nieruchomości, którego jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni lokalu,
 - 4) opłata przekształceniowa, której jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni lokalu,
 - 5) koszty stałe dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody, którego jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni lokalu,
 - 6) koszty zmienne dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, którego jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni lokalu,
 - 7) koszty zmienne dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody, którego jednostką rozliczeniową jest m³,
 - 8) zimna woda i ścieki, których jednostką rozliczeniową jest m³,
 - 9) gospodarowanie odpadami komunalnymi, której jednostką rozliczeniową jest lokal (w przypadku lokali mieszkalnych) albo pojemność pojemnika,
 - 10) boks – stała stawka wynosząca 15,00 zł,
 - 11) garaż, którego jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni lokalu.

IV. Tryb uwzględniania reklamacji

§ 18

1. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń powinny być wnoszone do Zarządu Spółdzielni na piśmie w terminie 7 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Dopuszczalne jest zgłoszenie reklamacji drogą mailową. Reklamacje wniesione po terminie nie będą rozpatrywane.
2. Spółdzielnia ma nie więcej niż 30 dni na przeanalizowanie zasadności reklamacji, a w razie stwierdzenia nieprawidłowości do skorygowania rozliczenia.
3. Powyższe uregulowania nie uchybiają przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

⁶ Art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odsyłający do art. 29 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali.

tj. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie Członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

V. Postanowienia końcowe

§ 19

1. Regulamin uchyla wszystkie poprzednie regulaminy dotyczące GZM i wody.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do wprowadzenia stosownych zmian w umowach najmu oraz w naliczaniu opłat w terminie do 31.12.2022 r.
3. Rozliczenie opłat wnoszonych na podstawie regulaminów uchylonych niniejszą uchwałą następuje w oparciu o dotychczasowe zasady ustalania wysokości opłat.
4. Wprowadzenie zasad ustalania i rozliczania kosztów GZM, ich rozliczania oraz ustalania wysokości opłat za lokale powinno nastąpić nie później niż 1.01.2023 r.
5. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.10.2022 r. Uchwałą Nr/2022 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Małgorzata Sobczak
Elżbieta Możdżonek-Jarek
Maria Turska
Krystyna Badowska