

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY”**  
**Warszawa, ul. Kazury 5**

---

Załącznik  
do Uchwały RN nr 19  
z dnia 30 listopada 2023 r

**REGULAMIN**

**określający zasady rozliczania  
przychodów i kosztów Spółdzielni  
w zakresie gospodarki zasobami  
mieszkaniowymi oraz zasady  
ustalania opłat za lokale  
w Spółdzielni**

---

**Warszawa, Listopad 2023 r.**

# I. Postanowienia ogólne

## § 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, przez właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, nieruchomości wspólne objęte zarządem Spółdzielni na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
3. Lokale o innym przeznaczeniu to lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne np. lokal garażowy, lokal usługowy, lokal gospodarczy.
4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, a w szczególności piwnice, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.
5. Na koszty gospodarki zasobami składają się:
  - 1) Koszty nieruchomości:
    - a) koszty eksploatacji podstawowej,
    - b) odpis na fundusz remontowy,
    - c) wieczyste użytkowanie mienia Spółdzielni,
    - d) wieczyste użytkowanie lokali wolnostojących (Belgradzka 42, Belgradzka 46a, Braci Wagów 4, Meander 2b, Na Uboczu 3, Pileckiego 116 oraz hydrofornie),
    - e) dzierżawa terenu,
    - f) podatek od nieruchomości,
    - g) koszty eksploatacji urządzeń dźwigowych,
    - h) koszty ochrony obiektów,
    - i) koszty eksploatacji domofonów,
    - j) koszty działalności społeczno- kulturalnej ,
    - k) inne koszty zatwierdzone odrębnymi uchwałami Rady Nadzorczej.
  - 2) Media
    - a) koszty dostawy energii elektrycznej,
    - b) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
    - c) koszty dostawy gazu na potrzeby gospodarstw domowych,
    - d) koszty dostawy ciepła oraz gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania,
    - e) koszty dostawy ciepła oraz gazu dla potrzeb podgrzania wody,
    - f) koszty wywozu nieczystości.
6. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują wydatki Spółdzielni na:
  - 1) Koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości:
    - a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku,

- b) konserwacja nieruchomości,
  - c) koszty ubezpieczenia majątku nieruchomości,
  - d) koszty materiałów i wyposażenia nieruchomości.
- 2) Koszty zarządzania Spółdzielni przypadające na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni:
- a) wynagrodzenia pracowników (bez dozorców) wraz z narzutami,
  - b) odpisy: ZFŚS, PFRON, amortyzacyjny,
  - c) materiały i wyposażenie administracji,
  - d) materiały i koszty BHP (bez dozorców),
  - e) utrzymanie lokali na potrzeby własne,
  - f) ubezpieczenie Zarządców,
  - g) inne wydatki (np. opłaty za telefony, internet, prenumerata, opłaty pocztowe, składki i opłaty, usługi informatyczne).
- 3) Pozostałe koszty zarządzania przypadające na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni
- a) obsługa rachunku bankowego,
  - b) koszty organów samorządowych,
  - c) badanie bilansu,
  - d) koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - e) zewnętrzna obsługa prawna Spółdzielni,
  - f) opłaty sądowe.
- 4) Koszty obsługi systemów zabezpieczenia osiedla.
- 5) Koszty eksploatacyjne mienia Spółdzielni przypadające na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni
- a) ubezpieczenie mienia Spółdzielni,
  - b) sprzątanie terenów wspólnych,;
  - c) energia elektryczna wspólna,
  - d) konserwacja zieleni,
  - e) eksploatacja dróg, chodników, udrażnianie kanalizacji,
  - f) konserwacja i urządzanie placów zabaw,
  - g) konserwacja altan śmietnikowych,
  - h) konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej,
  - i) konserwacja sprzętu,
  - j) inne wydatki.

## § 2

Koszty i dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

## § 3

Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym z wyłączeniem kosztów, o których mowa w §§ 18, 19, 20, 21, 22.

## § 4

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to przyjmuje się powierzchnię wynikającą z przydziału lub umowy o ustanowienie prawa do lokalu.
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz pomieszczeń przynależnych w nieruchomościach, w których ustalono odrębną własność wynika z uchwał określających przedmiot odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach.
3. Dla mieszkańców posiadających prawo do wyłącznego korzystania z piwnic w innej nieruchomości z wyodrębnioną własnością, powierzchnia piwnic wynika z dokumentacji sporządzonej na podstawie dokumentacji technicznej nieruchomości, która jest załącznikiem do uchwał Zarządu Spółdzielni.
4. Do powierzchni garażowej w garażu wielostanowiskowym zalicza się:
  - 1) w nieruchomości z wyodrębnioną własnością powierzchnię wszystkich miejsc postojowych znajdujących się w garażu wraz z ciągami pieszo-jezdnymi oraz wydzielonych pomieszczeń gospodarczych,
  - 2) w pozostałych garażach powierzchnię wszystkich miejsc postojowych.
5. Do powierzchni garażu jednostanowiskowego zalicza się powierzchnię wynikającą z przydziału lub umowy o ustanowienie prawa do garażu.

## § 5

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby faktycznie w nim zamieszkujące. Do naliczenia opłat przyjmuje się co najmniej 1 osobę. Ustalenie ilości osób w danym lokalu następuje w drodze pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu. W razie zmian na użytkownika lokalu ciąży obowiązek złożenia stosownego oświadczenia, a korekta naliczeń wprowadzona zostanie od następnego miesiąca. Korekta będzie dotyczyła wszystkich składników opłat liczonych proporcjonalnie do liczby osób.

## § 6

Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni oraz właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości.

## **II Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **Rozliczenie kosztów eksploatacji nieruchomości**

#### **§ 7**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty te rozliczane są w podziale na lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu, w tym lokale garażowe wielostanowiskowe w rozbiciu na własnościowe i w najmie.
3. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej na poszczególne lokale dokonuje się:
  - 1) w nieruchomościach bez lokali z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości i wskazań urządzeń pomiarowych,
  - 2) w nieruchomościach z lokalami z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami przynależnymi w danej nieruchomości lub udziałów w nieruchomości wspólnej i wskazań urządzeń pomiarowych.
4. Koszty przypadające na lokal garażowy rozliczane są:
  - 1) w nieruchomościach z wyodrębnioną własnością lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej miejsca postojowego wraz z ciągami jezdno-pieszymi w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu garażowego,
  - 2) w nieruchomościach bez wyodrębnionej własności lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej miejsca postojowego w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w danym lokalu garażowym.
5. W przypadku gdy koszty eksploatacji dotyczą co najmniej dwóch nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni zgodnie z ust. 3 i wskazań urządzeń pomiarowych.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą:
  - 1) proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, oraz osoby posiadające ekspektatywę odrębnej własności lokali,
  - 2) Członkowie Spółdzielni mający spółdzielcze prawa do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego bądź w najmie:

- a) w nieruchomościach bez lokali z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości i wskazań urządzeń pomiarowych,
  - b) w nieruchomościach z lokalami z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami przynależnymi i wskazań urządzeń pomiarowych.
7. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
8. Koszty zarządzania, pozostałe koszty zarządzania, koszty eksploatacji mienia, o których mowa w § 1 ust. 6 rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych, ciągów jezdnych). W nieruchomościach zabudowanych po 1995 roku powyższe koszty Spółdzielni rozliczane są bez powierzchni lokali i pomieszczeń gospodarczych wyodrębnionych uchwałami Zarządu Spółdzielni, które służą do obsługi nieruchomości.

## **Rozliczenie kosztów działalności społeczno-kulturalnej**

### **§ 8**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność dla zaspokojenia potrzeb społeczno-kulturalnych i społeczno-wychowawczych na rzecz członków i mieszkańców.
2. Do kosztów działalności społecznej i kulturalnej zalicza się:
  - 1) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, klubu seniora oraz prowadzenia innej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
  - 3) koszty utrzymania eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest działalność,
  - 4) koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu, związanych z tą działalnością,
  - 5) koszty administracyjno-biurowe,
  - 6) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie,
  - 7) inna działalność społeczno-kulturalna.
3. Przychodami z działalności społeczno- kulturalnej są:
  - 1) wpływy z prowadzonej działalności,
  - 2) wynajem sal,
  - 3) jednorazowe wpłaty na działalność społeczno-wychowawczą,
  - 4) refundacja kosztów (Urząd Miasta i inne),
  - 5) zasilanie z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 6) inne wpływy.

## **Ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych**

### **§ 9**

Spółdzielnia ubezpiecza majątek Spółdzielni oraz jej działalności (ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód jakie mogą powstać wskutek działalności Spółdzielni).

### **§ 10**

1. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości wspólnej ubezpiecza składniki nieruchomości wspólnej (dach, elewacja, klatka schodowa, dźwigi itp.).
2. Ponożone przez Spółdzielnię koszty ubezpieczeń majątkowych oraz ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej są składnikiem kosztów eksploatacji podstawowej mienia zgodnie z § 1 ust. 6 pkt 1c, 2f, 5a i ewidencjonowane zgodnie z § 7 ust. 1,2.
3. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych**

### **§ 11**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali i użytkowników lokali bez tytułu prawnego poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
3. Wysokość funduszu remontowego określa się na podstawie potrzeb Spółdzielni w zakresie robót remontowych.
4. Obciążenia na fundusz remontowy obejmują:
  - a/ odpisy na fundusz remontowy nieruchomości,
  - b/ odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
5. Obciążenia odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych poszczególnych lokali są ustalane zgodnie z udziałami i przeliczane na stawki w zł/m<sup>2</sup>.
6. Spółdzielnia również może tworzyć fundusze celowe inne niż określone w ust. 4 na podstawie odrębnych uchwał Rady Nadzorczej.
7. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określają odrębne uchwały Rady Nadzorczej oraz Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny.

## **Oplaty za użytkowanie terenu (wieczyste użytkowanie gruntu, opłata przekształceniowa, dzierżawa terenu)**

### § 12

- 1 Koszty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dotyczą opłat rocznych za:
  - a) działki mienia wspólnego Spółdzielni, na które składają się drogi, chodniki, tereny zielone, place zabaw,
  - b) działki, na których znajdują się nieruchomości niemieszkalne Belgradzka 42, 46a, Braci Wagów 4, Meander 2b, Na Uboczu 3, Pileckiego 116, wolnostojące hydrofornie, stacje trafo.
- 2 W kosztach związanych z użytkowaniem wieczystego gruntu mienia wspólnego partycypują wszystkie nieruchomości.
- 3 Koszty wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości niemieszkalnych są ewidencjonowane na nieruchomościach Belgradzka 42, 46a, Braci Wagów 4, Meander 2b, Na Uboczu 3, Pileckiego 116, wolnostojących hydroforniach , stacjach trafo.
- 4 Ponoszone przez Spółdzielnię koszty za dzierżawę są ewidencjonowane odrębnie dla nieruchomości Kazury 1 i 5.
5. Obciążenia poszczególnych lokali za użytkowanie gruntu (wieczyste użytkowanie gruntu, i dzierżawa) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.
6. Koszty z tytułu opłaty przekształceniowej dotyczą lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomościach, w których zamieszkują również mieszkańcy i ewidencjonowane są poza kosztami GZM.
7. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Podatek od nieruchomości**

### § 13

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.  
Podatek od nieruchomości obejmuje:
  - 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - 2) podatek od lokali mieszkalnych,
  - 3) podatek od lokali użytkowych,
  - 4) podatek od miejsc postojowych w garażach,
  - 5) podatek od nieruchomości mienia Spółdzielni.



2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.1 pkt.1 i ust.1 pkt.2 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.  
Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust.1 pkt.1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, a podatek przypadający zgodnie z ust.1 pkt.3 rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Obciążenia poszczególnych miejsc postojowych podatkiem wymienionym w ust.1 pkt.1 i ust.1 pkt.4 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej miejsca postojowego wraz z przynależnymi do niego ciągami jezdno-pieszymi w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu garażowego.
5. Obciążenie wszystkich lokali i miejsc postojowych podatkiem wymienionym w ust.1 pkt.5 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w stosunku do wszystkich lokali i miejsc postojowych z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.
6. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem m. st. Warszawy dla Dzielnicy Ursynów. Z tytułu podatku od nieruchomości mienia Spółdzielni rozliczają się ze Spółdzielnią.
7. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Koszty utrzymania urządzeń dźwigowych**

### § 14

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach:
  - 1) naliczonych odpisów na fundusz remontowy urządzeń dźwigowych,
  - 2) odpisu podstawowego na fundusz remontowy nieruchomości,
  - 3) celowego funduszu remontowego na remont urządzeń dźwigowych.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi.
3. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale w nieruchomościach z wyodrębnioną własnością następuje wg zasad:
  - 1) lokale jako odrębna własność - w wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej bez względu na położenie lokalu w nieruchomości,
  - 2) lokale niebędące odrębną własnością - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali bez względu na położenie lokalu w nieruchomości.

4. W nieruchomościach, które nie mają wyodrębnionej własności koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w klatkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe.
5. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Koszty ochrony obiektów**

### § 15

1. Wydatki na ochronę obiektów to wydatki ponoszone z tytułu wszelkich czynności zabezpieczających zasoby gospodarki mieszkaniowej (służby ochrony, monitoring, instalacje alarmowe itp.).
2. Koszty ochrony obiektów ewidencjonowane są odrębnie dla każdego ochranianego obiektu (budynku lub garażu).
3. Koszty ochrony w nieruchomości rozliczane są na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i miejsca postojowe w garażach halowych proporcjonalnie do ich powierzchni w nieruchomości.
4. Rozliczanie tych kosztów na poszczególne lokale i miejsca postojowe dokonuje się:
  - 1) koszty przypadające na lokale mieszkalne rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych.
  - 2) koszty przypadające na lokale użytkowe rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali użytkowych
  - 3) koszty przypadające na miejsca postojowe w garażach halowych rozliczane są proporcjonalnie do liczby wszystkich miejsc postojowych w tych garażach.
5. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Koszty eksploatacji domofonów**

### § 16

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów dokonuje się na lokale mieszkalne i użytkowe podłączone do tej instalacji.
3. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

### **III Zasady rozliczania kosztów mediów**

#### **Ogólne zasady rozliczanie mediów**

#### **§ 17**

1. Rozliczenia zużycia mediów w nieruchomościach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe dokonuje się na podstawie faktur wystawionych przez dostawców mediów.
2. Rozliczenia mediów z użytkownikami lokali dokonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości według zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
  - 1) zgłaszanie Spółdzielni faktu niesprawności lub uszkodzenia zamontowanych w jego lokalu urządzeń pomiarowych,
  - 2) zabezpieczenie urządzeń pomiarowych przed zniszczeniem,
  - 3) zachowanie w stanie nienaruszonym plomb nałożonych przez producenta urządzeń oraz przez Spółdzielnię,
  - 4) zapewnienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do urządzeń pomiarowych.
4. Naprawy uszkodzonych przez użytkownika urządzeń pomiarowych w lokalu oraz powtórne założenie plomb na urządzeniach pomiarowych są odpłatne. Wysokość opłaty ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli sprawności działania urządzeń pomiarowych.
6. Na żądanie użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona sprawdzenia stanu technicznego urządzeń pomiarowych. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami ekspertyzy, demontażu i montażu urządzenia oraz jego ponownego oplombowania w przypadku wykazania w ekspertyzie prawidłowego działania urządzenia pomiarowego.
7. Odczyty indywidualnych urządzeń pomiarowych, określających zużycie poszczególnych mediów będą odbywały się po zakończonym roku kalendarzowym, a w przypadku zmiany ceny mediów na koniec miesiąca poprzedzającego zmianę ceny.
8. Rozliczenie kosztów mediów w nieruchomości nastąpi na dzień 31 grudnia każdego roku, a z użytkownikami w terminie do 30 czerwca roku następnego. Rozliczenie to dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom lokali.
9. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia (różnica pomiędzy opłatami pobranymi a należnymi) uwzględniana będzie wg następujących zasad:
  - 1) nadpłata podlega zaliczeniu na poczet opłat za lokal,
  - 2) niedopłatę należy wnieść łącznie z najbliższą opłatą za lokal.
10. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu może wystąpić wypłata nadwyżki w formie przelewu po potrąceniu istniejących zobowiązań wobec Spółdzielni zgodnie z § 26 ust. 5 Statutu .

11. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozpatrzyć wniosek o rozłożenie wynikającej z rozliczenia niedopłaty na raty.
12. Użytkownikowi lokalu do nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów nie będą doliczane odsetki. Analogicznie Spółdzielnia nie będzie naliczała do dnia końcowego rozliczenia odsetek w przypadku powstałej niedopłaty.
13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wskazań urządzeń, opłatą z tytułu rozliczenia mediów obciążana jest osoba będąca użytkownikiem lokalu w momencie rozliczenia, na podstawie zużycia z całego okresu rozliczenia. Nadpłaty i niedopłaty pozostają do rozliczenia między stronami, niezależnie od Spółdzielni.

## **Koszty dostawy energii elektrycznej**

### § 18

1. Koszty dostawy energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie oraz do obsługi urządzeń technicznych w nieruchomości ewidencjonuje się zgodnie z § 7 ust. 1.
2. Rozliczenia kosztów energii elektrycznej w nieruchomości na poszczególne lokale dokonuje się:
  - 1) w nieruchomościach bez lokali z wyodrębnioną własnością- proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
  - 2) w nieruchomościach z lokalami z wyodrębnioną własnością - proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami przynależnymi w danej nieruchomości lub udziałów w nieruchomości wspólnej.

## **Koszty wywozu nieczystości**

### § 19

1. Koszty wywozu nieczystości obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wnoszonymi do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Wysokość opłaty ustala Rada Miasta St. Warszawy.
3. Odpady komunalne na terenie SM „Wyżyny” będą zbierane w sposób selektywny, zgodnie z *Uchwałą Rady Miasta St. Warszawy w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta stołecznego Warszawy*.

## **Koszty dostawy gazu na potrzeby gospodarstw domowych**

### **§ 20**

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe, koszty zużycia gazu sieciowego są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości. Opłata rozliczana jest pomiędzy mieszkańców danej nieruchomości, proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących.
2. W przypadku, gdy użytkownik zrezygnuje - za zgodą Spółdzielni - z dostawy gazu, opłata z tytułu dostawy gazu nie będzie naliczana od kolejnego miesiąca, następującego po miesiącu, w którym zdemontowana została instalacja gazowa.

## **Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków**

### **§ 21**

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych, na podstawie faktur.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach i hydroforniach.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla nieruchomości zasilanych przez hydrofornię ustalane są w poszczególnych nieruchomościach na podstawie wskazań wodomierzy głównych w tych budynkach.
4. W przypadku stwierdzenia okresowego przepływu wstecznego na lokalnej instalacji zimnej i ciepłej wody powyżej 3,0 m<sup>3</sup> przy rozliczeniu rocznym będzie uwzględniona korekta polegająca na dodaniu do odczytanego stanu wodomierza wartości przepływu wstecznego. Taka sama ilość wody zostanie odjęta z drugiego wodomierza zamontowanego w tym samym pionie. Jeżeli wodomierz rozliczany był chociaż raz z tytułu wstecznego przepływu zastosowana korekta będzie uwzględniona przy kolejnych rozliczeniach do chwili wymiany wodomierza.
5. Rozliczeń dokonuje się zgodnie z ZAŁĄCZNIEM NR 1 do niniejszego Regulaminu w sprawie szczegółowych zasad rozliczania wody i kanalizacji z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.

## **Koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody**

### **§ 22**

1. Koszty wynikające z opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody to zobowiązania Spółdzielni na rzecz dostawców ciepła.
2. Koszty zakupu ciepła na potrzeby CO i CW są rozliczane na poszczególne nieruchomości, na podstawie faktur.
3. Rozliczeń dokonuje się zgodnie z ZAŁĄCZNIKIEM NR 2 do niniejszego Regulaminu w sprawie szczegółowych zasad rozliczeń w obrocie ciepłem z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.

## **IV Ustalanie opłat za używanie lokali**

### **§ 23**

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, przeznaczenia lokali, nieruchomości w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, mają zróżnicowane opłaty eksploatacji podstawowej i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

### **§ 24**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.

### **§ 25**

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o:
  - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i innych przychodach z działalności Spółdzielni zgodnie z § 24 ust. 2,

- 2) udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej zgodnie z § 24 ust. 1.
2. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w § 24 ust. 1 i 2.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami i innymi przychodami z działalności gospodarczej Spółdzielni lub pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
4. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu uiszczają opłaty za używanie lokali zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową najmu lokali. Opłata za najem lokalu nie powinna być niższa od kosztów utrzymania lokalu przez Spółdzielnię.
5. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujących lokale bez tytułu prawnego uiszczają wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w okresach miesięcznych w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie gospodarczo- finansowym Spółdzielni.  
Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu.
6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na wydzielone lokale gospodarcze w nieruchomościach zabudowanych po 1995 roku są pokrywane przez użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych lokali nie korzystali.
7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na garaż wielostanowiskowy pokrywane są przez użytkowników miejsc postojowych. Współwłaściciele lokalu garażowego obciążani są kosztami w części odpowiadającej ich udziałom we współwłasności tego lokalu.

## § 26

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić w terminie co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
  - 1) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) właścicieli lokali,
  - 4) najemców oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
  - 5) osoby posiadające ekspektatywę odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i kanalizacji, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których jest mowa w ust. 1, co najmniej na 14 dni

przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3. Członkowie Spółdzielni i właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu sądowym.
4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową do czasu prawomocnego postanowienia sądu osoby wymienione ust. 3 ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

## § 27

1. Zaliczki, opłaty eksploatacyjne za lokale oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, o których mowa w niniejszym Regulaminie wnoszone są miesięcznie w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Nie można potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Na wniosek członka Zarządu Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub części zgodnie z § 26 ust. 3. Statutu Spółdzielni.

## § 28

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne (z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości) korzystanie z części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tej nieruchomości.

## § 29

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy.
2. Dla budynków lub lokali przyjmowanych do eksploatacji po rozpoczęciu okresu rozliczeniowego okres rozliczeniowy obejmuje okres od dnia przyjęcia do eksploatacji do 31 grudnia.
3. Dla budynków wychodzących z zasobów Spółdzielni okres rozliczeniowy obejmuje okres od początku roku kalendarzowego do dnia wyjścia budynku z zasobów Spółdzielni.



### § 30

Do stosowania regulaminu upoważnia się Zarząd SM „WYŻYNY”.

### § 31

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” uchwałą nr..... .... z dnia..... r. i obowiązuje od dnia ..... roku.

## ZAŁĄCZNIK NR 1

do Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni.

### w sprawie: **szczegółowych zasad rozliczania wody i kanalizacji z indywidualnymi odbiorcami w lokalach**

1. Ilość dostarczonej zimnej wody do nieruchomości określa wodomierz główny zainstalowany na połączeniu przyłącza wodociągowego z instalacją wewnętrzną w budynkach.
2. Jednostką rozliczeniową opłaty za dostarczaną zimną wodę i odprowadzane ścieki jest m<sup>3</sup>.
3. Podstawę rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków stanowią faktury Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK).
4. Jeżeli woda dostarczana jest do nieruchomości z hydroforni wyposażonej w wodomierz główny, to koszt nieruchomości z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków podłączonej do tej hydroforni wyliczony zostaje na podstawie odczytu podlicznika i ceny obowiązującej MPWiK, z uwzględnieniem zapisu w pkt 5.
5. Różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego zainstalowanego w hydroforni, a sumą wskazań podliczników w poszczególnych nieruchomościach rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań podliczników w nieruchomościach.
6. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków pokrywane są przez indywidualnych odbiorców lokali mieszkalnych i użytkowych:
  - 1) za wodę i kanalizację według odczytu indywidualnych wodomierzy w lokalu,
  - 2) za wodę i kanalizację na potrzeby nieruchomości,
  - 3) za wodę do podlewania ogródków przy budynkach według odczytów indywidualnych wodomierzy zgodnie z *Regulaminem określającym zasady gospodarowania ogródkami przy budynku*.
7. W przypadku braku wodomierzy w lokalu, lub w przypadku nieudostępnienia lokalu do legalizacji/ wymiany wodomierzy, mieszkańcy tych lokali będą obciążani ryczałtem za wodę i kanalizację w wysokości 15 m<sup>3</sup>/osobę/m-c. Natomiast w przypadku gdy lokale użytkowe nie posiadają wodomierzy lub gdy nie udostępniono lokalu w celu legalizacji/ wymiany wodomierzy właściciele tych lokali będą obciążani ryczałtem 5 m<sup>3</sup>/lokal/m-c. Ryczałt ten nie ulega rozliczeniu.

8. Odbiorcom, którym Spółdzielnia po raz pierwszy zainstalowała indywidualne wodomierze w ciągu roku należy przyjąć w pierwszym okresie zużycie wody zaliczkowo w wysokości:
  - lokal mieszkalny 4 m<sup>3</sup>/osobę/m-c
  - lokal użytkowy 3 m<sup>3</sup>/lokal/m-cdo rozliczenia według odczytów na koniec roku.
9. Odczyty wskazań wodomierzy w celu rozliczenia faktycznego zużycia wody będą dokonywane drogą radiową po zakończonym roku, a w przypadku zmiany ceny w trakcie roku na koniec miesiąca poprzedzającego zmianę ceny.
10. W przypadku potwierdzonego protokołem uszkodzenia wodomierza zużycie wody będzie przyjęte na podstawie średniego zużycia z okresu rozliczeniowego przed uszkodzeniem oraz aktualnie obowiązującej ceny.
11. Rozliczenie kosztów wody i kanalizacji w poszczególnych lokalach w budynkach prowadzi się po zakończonym roku. Podstawą rozliczenia są odczyty indywidualnych wodomierzy na instalacji zimnej i ciepłej wody w lokalach oraz cena obowiązująca w tym czasie.
12. Różnicę między faktycznym kosztem zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynku, a kosztem wynikającym z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych po uwzględnieniu ryczałtów, o których mowa w pkt 7 podlega rozliczeniu i pokrywana jest przez użytkowników w równej wysokości na każdy lokal.
13. Zaliczki indywidualne dla lokali wyposażonych w liczniki wyliczane są na bazie średniego zużycia zimnej i ciepłej wody z rozliczenia z roku poprzedniego oraz obowiązującej ceny. Zmiana zaliczek następuje po rozliczeniu roku poprzedniego, bądź na pisemną prośbę właściciela lub użytkownika lokalu po złożeniu stosownego oświadczenia.

## **ZAŁĄCZNIK NR 2**

do Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni.

w sprawie: **szczegółowych zasad rozliczeń w obrocie ciepłem z indywidualnymi odbiorcami w lokalach**

### **1. Postanowienia ogólne**

- 1.1 Koszty ciepła dostarczonego do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi dostawcy ciepła.
- 1.2 Koszty ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku).
- 1.3 Podziału kosztów między centralne ogrzewanie (c.o.), a ciepłą wodę (c.w.) dokonuje dostawca energii cieplnej na podstawie podliczników zainstalowanych w budynku.
- 1.4 W przypadku braku podziału przez dostawcę energii cieplnej kosztów opłaty zmiennej (GJ) między centralne ogrzewanie (c.o.) a ciepłą wodę (c.w.), koszt całkowity opłaty zmiennej w okresie grzewczym dzieli się zgodnie z proporcją mocy zamówionej wykazanej na fakturze dostawcy dla centralnego ogrzewania (c.o.) i ciepłej wody (c.w.). Po sezonie grzewczym całkowity koszt opłaty zmiennej będzie stanowił koszt podgrzania wody (c.w.).
- 1.5 W budynkach, w których lokale wyposażone są w indywidualne urządzenia pomiarowe (ciepłomierze, wodomierze) rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
- 1.6 W budynkach nie spełniających warunków określonych w pkt 1.5 rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zryczałtowany.

### **2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**

- 2.1 Do kosztów ogrzewania lokali zalicza się:
  - 1) koszt opłat stałych pobieranych przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
  - 2) koszt opłat zmiennych ogrzewania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem pkt 2.5,
  - 3) koszt ogrzewania powierzchni ogólnego użytku w danym budynku tj. klatek schodowych, korytarzy, piwnic, pralni, suszami, itp.

- 2.2 W budynkach objętych zryczałtowanym systemem rozliczeń całość kosztów zmiennych i stałych ogrzewania budynku rozlicza się na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni ogrzewanej.
- 2.3 W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:
- 1) koszty stałe ogrzewania lokali oraz koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu,
  - 2) koszty zmienne ogrzewania lokali rozlicza się na poszczególne lokale według wskazań ciepłomierzy ( ilość GJ x cena 1 GJ).
- 2.4 Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w przyrządy pomiarowe (ciepłomierze), kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest różnica między wskazaniami ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach po zastosowaniu wskaźników korygujących z zastrzeżeniem pkt 2.5.
- 2.5 Jeśli ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych koszt zmienny ogrzewania danego mieszkania jest:
- 1) rażąco niski, czyli mniejszy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku,
  - 2) rażąco wysoki, czyli większy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 2,0 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 2,0 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.
- Jeśli wskutek zastosowania w/w zasad suma kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań w danym budynku będzie mniejsza lub większa od kwoty tych kosztów, to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danym budynku, o którym mowa w pkt 2. 3.(1).

### **3. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej**

- 3.1. Do kosztów podgrzania wody użytkowej w danym budynku zalicza się:
- 1) opłatę stałą na rzecz dostawcy za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody użytkowej,
  - 2) opłatę zmienną za ciepło dostarczonego na cele podgrzania wody użytkowej.
- 3.2. W przypadku stosowania zindywidualizowanego systemu rozliczeń (pkt 1.5), koszty podgrzania wody użytkowej są rozliczane następująco:
- 1) koszty opłat stałych proporcjonalnie do powierzchni lokali,
  - 2) koszty opłat zmiennych proporcjonalnie do wskazań liczników zużycia ciepłej wody w lokalach zgodnie z pkt 4.7.
- 3.3. Jeśli w lokalu brak jest wodomierzy koszty podgrzania wody ustala się zgodnie z pkt. 4.9.

#### **4. Ustalanie miesięcznych opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej**

- 4.1 Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na rok. Opłata zaliczkowa jest płatna w ratach miesięcznych.
- 4.2 Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest zmiana zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- 4.3 Zaliczki indywidualne dla lokali wyposażonych w liczniki wyliczane są na bazie średniego zużycia ciepłej wody z rozliczenia roku poprzedniego. Zmiana zaliczek następuje na bazie średniego zużycia ciepłej wody po rozliczeniu roku poprzedniego bądź na pisemną prośbę właściciela lub użytkownika lokalu.
- 4.4 W przypadku stwierdzonego uszkodzenia urządzenia (potwierzonego protokołem), którego wskazania stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłaty zmiennej pobieranych od indywidualnego odbiorcy w lokalu, do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się wskazania tego urządzenia z okresu rozliczeniowego przed uszkodzeniem wodomierza lub ciepłomierza.
- 4.5 Wymiar opłat za centralne ogrzewanie w budynkach, w których lokal jest wyposażony w indywidualny ciepłomierz dokonywany jest w rozbiciu na:
- 1) koszty stałe wynikające z mocy zamówionej proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu,
  - 2) koszty przypadające na ogrzanie części wspólnych budynku,
  - 3) koszty zmienne przypadające na lokal według indywidualnych wskazań ciepłomierza.
- 4.6 Wymiar opłat za centralne ogrzewanie w budynkach, w których lokal nie jest wyposażony w indywidualny ciepłomierz dokonywany jest w rozbiciu na:
- 1) koszty stałe wynikające z mocy zamówionej proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu,
  - 2) koszty zmienne przypadające na lokal według wskazań ciepłomierza budynkowego.
- 4.7 Wymiar opłat za podgrzanie wody dla lokali wyposażonych w wodomierze dokonywany jest w rozbiciu na:
- 1) koszty stałe wynikające z mocy zamówionej proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
  - 2) koszty zmienne, wynikające z ceny podgrzania  $1\text{m}^3$  wody tj:(koszty ciepła zużytego do podgrzania wody w budynku, podzielone przez sumę zużycia z liczników indywidualnych ciepłej wody).
- 4.8 Odbiorcom, którym Spółdzielnia po raz pierwszy zainstalowała indywidualne wodomierze w ciągu roku należy przyjąć w pierwszym okresie zużycie wody zaliczkowo w wysokości:
- lokal mieszkalny  $2\text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ ,
  - lokal użytkowy  $1\text{ m}^3/\text{lokal}/\text{m-c}$ ,
- do rozliczenia według odczytów na koniec roku.

- 4.9 W przypadku braku wodomierzy w lokalu lub w przypadku niedostępności lokalu w celu legalizacji/wymiany wodomierzy mieszkańcy tych lokali będą obciążani ryczałtem za podgrzanie wody w wysokości  $6 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ . Natomiast w przypadku, gdy lokale użytkowe nie posiadają wodomierzy lub w przypadku niedostępności lokalu w celu legalizacji/wymiany właściciele tych lokali będą obciążani za podgrzanie wody ryczałtem  $3 \text{ m}^3/\text{lokal}/\text{m-c}$ . W obu przypadkach lokale obciążane będą opłatą stałą zgodnie z pkt 4.7. Powyższy ryczałt nie podlega rozliczeniu.
- 4.10 W opłatach miesięcznych za podgrzanie wody przyjmowana jest cena zaliczkowa.

UCHWAŁA Nr .....<sup>3</sup>.....  
RADY NADZORCZEJ SM „WYŻYNY”  
z dnia 26 lutego 2024 roku

w sprawie: wprowadzenia zmian w Regulaminie określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 121 ust. 1 pkt. 9 Statutu postanawia:

§ 1

W Regulaminie określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni, w załączniku nr 2 w sprawie szczegółowych zasad rozliczeń w obrocie ciepłem z indywidualnymi odbiorcami w lokalach, w ust. 2 pkt. 2.3, ppkt. 2):

- a) w miejsce kropki na końcu zdania wstawić przecinek,
- b) po przecinku dodać słowa „przyjmując współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie poszczególnych lokali równy jedności.”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1.01.2024r.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
*L. Dudzińska*  
Lidia Dudzińska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*M. Grodzki*  
Mieczyław Grodzki



UCHWAŁA Nr 19  
RADY NADZORCZEJ SM „WYŻYNY”  
z dnia 30 listopada 2023r.

w sprawie przyjęcia regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale w Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny”, działając na podstawie § 121 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” w Warszawie, postanawia:

§ 1

Uchwalić regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała nr 43 Rady Nadzorczej SM „Wyżyny” z dnia 10.12.2015r. w sprawie przyjęcia regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni, a także uchwały nr 29 z 10.04.2017r. i nr 11 z 27.07.2020r. zmieniające regulamin.

§ 3

Uchwała wchodzi z dniem 1 stycznia 2024r.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
*L. Dudzińska*  
Lidia Dudzińska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*M. Grodzki*  
Mieczysław Grodzki