

**REGULAMIN
ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI (GZM)
I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI
W SBM „MERKURY”**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. [Przedmiot]

Niniejszy regulamin, określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów, oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali, zwanych w dalszej treści opłatami eksploatacyjnymi.

§ 2. [Słownik]

Ilekróć w regulaminie tym jest mowa o:

- 1) właścicielach – rozumie się przez to:
 - a) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, miejsc postojowych lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali;
 - b) niebędących członkami Spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali, miejsc postojowych albo osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub udziały w tychże prawach;
 - c) osoby oczekujące na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
- 2) odrębnej nieruchomości gruntowej – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem lub budynkami związanymi trwale z gruntem, dla którego sąd wieczystoksięgowy prowadzi odrębną księgę wieczystą;
- 3) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu;
- 4) pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, komórkę, będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości;
- 5) udziale w nieruchomości wspólnej związanym z odrębną własnością lokalu – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych;
- 6) udziale w lokalu o innym przeznaczeniu – rozumie się przez to posiadany udział do łącznej ilości wszystkich udziałów w danym lokalu;

- 7) lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, użytkowe jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu;
- 8) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również lokal częściowo wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej;
- 9) lokalu użytkowym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb lub jedno pomieszczenie niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym lub gospodarczym a służący, w szczególności prowadzeniu działalności gospodarczej;
- 10) miejscu postojowym – rozumie się przez to udział w lokalu o innym przeznaczeniu odpowiadającym w sposobie korzystania wyznaczonemu stanowisku postojowemu w garażu bądź miejsce postojowe stanowiące część nieruchomości wspólnej służące do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu;
- 11) miejscu postojowym naziemnym – rozumie się przez to udział we współwłasności nieruchomości gruntowej – parkingu naziemnym wielostanowiskowym odpowiadającym w sposobie korzystania wyznaczonemu stanowisku postojowemu na parkingu naziemnym;
- 12) garażu – rozumie się przez to lokal o innym przeznaczeniu w którym właściciel nabywa udział odpowiadający w sposobie korzystania wyznaczonemu stanowisku postojowemu w garażu;
- 13) pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą w pierwszej kolejności pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem;
- 14) zarządzaniu nieruchomościami – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;
- 15) urządzeniach pomiarowych – rozumie się przez to wszelkie oficjalnie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze i ciepłomierze;
- 16) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 poz. 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami);
- 17) Statut - Statut Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „MERKURY”.

§ 3. [Zasady ogólne]

1. Podstawową zasadą ustalania i rozliczania kosztów poszczególnych nieruchomości jest, że każda nieruchomość pokrywa samodzielnie koszty jej eksploatacji i utrzymania.
2. Zestawienie wyników eksploatacji i utrzymania nieruchomości, czyli osiągniętych przychodów i poniesionych kosztów sporządza się raz w roku wg stanu na dzień 31

grudnia (w terminie do 31 marca roku następnego) w ramach rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni.

3. Nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozliczoną na dzień 31 grudnia każdego roku rozlicza się zgodnie z ustawą.

§ 4. [Grupy kosztów]

1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmują:
 - a) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem stanowisk postojowych w garażu, stanowisk postojowych naziemnych oraz części wspólnych służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokalu.

§ 5. [Jednostki rozliczeniowe]

Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów Spółdzielni są:

- 1) nieruchomość,
- 2) lokal,
- 3) stanowisko postojowe,
- 4) udział w nieruchomości wspólnej,
- 5) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ($1 m^2$),
- 6) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 7) gospodarstwo domowe/pojemnik do zbiórki odpadów komunalnych.

§ 6. [Powierzchnia]

1. Podstawę do obliczania wysokości opłat za lokale stanowi powierzchnia użytkowa lokali plus powierzchnia antresoli określona w przydziałach, umowach ustanowienia odrębnej własności (aktach notarialnych) i uchwałach Zarządu określających przedmiot odrębnej własności. W przypadku wystąpienia rozbieżności w powierzchni lokalu wiążąca jest powierzchnia wynikająca z uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.
2. Udział w nieruchomości wspólnej określają uchwały Zarządu, o których mowa w ustawie.

Rozdział 2

Składniki kosztów związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz zasady ich rozliczania.

§ 7. [Koszty zarządzania, eksploatacja podstawowa]

1. Ogólne koszty zarządzania zasobami Spółdzielni ustala się na podstawie poniesionych kosztów w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
2. Do kosztów ogólnych zarządzania zasobami Spółdzielni, tzw. odpis na koszty administracyjne, zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w celu właściwej organizacji obsługi mieszkańców, to jest wynagrodzenia pracowników, koszty

materiałów i wyposażenia, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy, szkolenia, amortyzacja oraz koszty usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, podatki i opłaty publicznoprawne, itp.

3. Do pozostałych kosztów stawki „eksploatacja podstawowa”, zalicza się:

- a) ubezpieczenia majątkowe,
- b) materiały, opłaty bankowe,
- c) podatek od nieruchomości i/lub opłata za wieczyste użytkowanie części wspólnych nieprzewłaszczonych,
- d) opłaty skarbowe,
- e) opłaty pocztowe,
- f) ogłoszenia, itp.

Koszty przypadające na poszczególne nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane osobno, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

4. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m² powierzchni lokalu.

§ 8. [Odpisy na fundusz remontowy; fundusz remontowy]

1. Wysokość odpisów i wpłat właścicieli lokali na dany rok kalendarzowy ustala się na podstawie planu rzeczowo-finansowego remontów danej nieruchomości oraz konieczności gromadzenia środków na remonty prowadzone w przyszłości w celu utrzymania zasobów Spółdzielni w należytym stanie technicznym oraz podnoszenia standardu budynku.
2. Fundusz remontowy służy również sfinansowaniu:
 - a) legalizacji i wymiany liczników c.o., z.w., c.w.,
 - b) okresowych kontroli stanu technicznego budynków.
3. Koszty związane z obowiązkową legalizacją lub wymianą (w ramach legalizacji) liczników oraz okresowych kontroli ustala się w oparciu o koszty z lat ubiegłych z uwzględnieniem planowanych zmian cen.
4. Zasady tworzenia funduszu remontowego określone zostały w „Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SBM „Merkury”.
5. Stawka na fundusz remontowy może być zróżnicowana uwzględniając pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, o których mowa w §3 ust. 8 Statutu.
6. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m² powierzchni lokalu.

§ 9. [Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu]

1. Podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu ustala się w oparciu o stawki uchwalone przez Radę Miasta st. Warszawy.
2. Wielkość stawki podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu obliczana jest indywidualnie dla każdej odrębnej nieruchomości i wyliczana jest dla poszczególnych lokali nieprzewłaszczonych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz związanego z tymi lokalami udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Właściciele lokali przewłaszczonych mają obowiązek uiszczać we własnym zakresie podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu na rzecz Miasta st. Warszawy.
4. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m² powierzchni lokalu.

§ 10. [Ochrona budynku]

1. Koszty utrzymania ochrony nieruchomości ustala się na podstawie zawartych umów z firmami ochroniarskimi. Utrzymanie ochrony jest indywidualną sprawą każdej nieruchomości. Podział kosztów ochrony na lokale (mieszkalne, użytkowe i garaż) dokonywany jest w oparciu o proporcje powierzchni lokali do sumy powierzchni użytkowej nieruchomości określonej w Uchwale Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości (podjętej zgodnie z ustawą). Ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale dokonywane jest poprzez podzielenie sumy kosztów ustalonych jak wyżej przez liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest lokal.

§ 11. [Sprzątanie budynku i otoczenia]

1. Koszty utrzymania czystości w budynku i jego otoczeniu ustala się na podstawie zawartych umów w oparciu o koszty roku ubiegłego, z uwzględnieniem planowanych zmian cen.
2. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m² powierzchni lokalu.

§ 12. [Gospodarowanie odpadami komunalnymi]

1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi określona jest w oparciu o Uchwały Rady Miasta st. Warszawy nr XXIV/671/2019 i nr XXIV/676/2019 z późniejszymi zmianami. Na tej podstawie pobierana i przekazywana jest na konto wskazane przez Urząd m.st. Warszawy.
2. Zgodnie z uchwałami, o których mowa w ust. 1, ustala się sposób obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi jako iloczyn ilości zużytej wody w danym lokalu oraz stawki opłaty za 1 m³ zużytej wody określonej uchwałą Rady m.st. Warszawy.
3. Spółdzielnia będzie przekazywać opłatę, o której mowa w ust. 1, obliczoną w sposób wskazany w ust. 2 zgodnie ze wskazaniami wodomierzy głównych. Powstała różnica w opłacie za gospodarowanie odpadami związana ze wskazaniami liczników indywidualnych i ilością wody bezpowrotnie zużytej będzie obciążać właściciela lokalu proporcjonalnie do m² powierzchni lokalu i wykazywana będzie w pozycji „Opłata za gosp. odpadami części wspólnej”.
4. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi będą przeliczane przez Spółdzielnię każdorazowo przy rozliczeniu zużycia mediów. Wymiar opłat eksploatacyjnych zawierający aktualizację będzie przekazywany właścicielom lokali wraz z rozliczeniem zużycia mediów.
5. W przypadku lokali, w których w związku ze zmianą właściciela nie jest możliwe określenie zużycia wody przez nabywcę za 6 miesięcy w okresie ostatnich 12 miesięcy, opłata za gospodarowanie odpadami będzie obliczana na podstawie oświadczenia właściciela lokalu określającego:
 - a) liczbę osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym,
 - b) rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym,oraz normy zużycia określonej Uchwałą Rady m.st. Warszawy do czasu rozliczenia mediów, które obejmowało będzie posiadanie prawa do danego lokalu przez nowego nabywcę przez co najmniej 3 miesiące.

6. W przypadku lokali, w których nastąpiła awaria licznika, oraz w innych nieopisanych przypadkach stosuje się zasady określone w § 14 „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – c.o., podgrzewanie wody – c.w. oraz dostawę wody – z.w. w budynkach wielorodzinnych SBM „Merkury” w Warszawie”.
7. Dla lokali nowo wybudowanych określa się stawkę przejściową pokrywającą koszty wywozu gruzu na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy od uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku. Jednostką rozliczeniową danej pozycji jest lokal.

§ 13. [Energia elektryczna części wspólnych]

1. Koszty energii elektrycznej części wspólnych ustala się na podstawie kosztów zużycia energii elektrycznej w danej nieruchomości w roku poprzednim, z uwzględnieniem planowanych zmian cen dokonywanych przez dostawcę.
2. Koszty energii elektrycznej części wspólnych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
W przypadku używania części wspólnych lub wydzielonego pomieszczenia w danej nieruchomości również na potrzeby innej nieruchomości lub innych nieruchomościach, koszty energii elektrycznej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomościach, których to dotyczy.
3. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m^2 powierzchni lokalu.

§ 14. [Konserwacja budynku i otoczenia]

1. Koszty konserwacji ustala się na podstawie zawartych umów o konserwację budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni (obejmującą m. in. konserwację ogólnobudowlaną, elektryczną, instalacji gazowej, pielęgnację zieleni, opłatę za sprawowanie dozoru technicznego, i inne) oraz o kalkulację przewidywanego zużycia materiałów z nią związanych, celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wszystkich urządzeń technicznych i instalacji w budynkach oraz utrzymania zasobów Spółdzielni pod względem technicznym na właściwym poziomie. Konserwacja obejmuje również obligatoryjne coroczne przeglądy techniczne instalacji gazowych.
2. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m^2 powierzchni lokalu.

§ 15. [Konserwacja dźwigów]

1. Koszty eksploatacji, konserwacji dźwigów osobowych, zwanych dalej windami, rozlicza się w ramach nieruchomości, w której budynki są wyposażone w dźwigi.
2. Koszty eksploatacji i konserwacji wind na dany rok ustala się na podstawie zawartych umów, bazując na kosztach poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, jednakowych dla wszystkich kondygnacji z uwagi na obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych. Konserwacja obejmuje również przygotowanie dźwigów do badań przeprowadzonych przez UDT.
3. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m^2 powierzchni lokalu.

§ 16. [Konserwacja domofonów, monitoringu, RTV, roczne przeglądy wentylacji, pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej]

1. Koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń domofonowych, systemu telewizji dozorowej, konserwacji instalacji antenowej, monitorowanie systemu sygnalizacji pożaru, rocznych przeglądów wentylacji (tzw. przegląd kominiarski) oraz pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej w lokalach rozlicza się na wszystkie lokale, zgodnie z obowiązującymi dla danej nieruchomości umowami, określającymi powyższe koszty.
2. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest lokal.

§ 17. [Dostawa ciepła do podgrzania wody, podgrzanie wody]

1. Zasady rozliczania gospodarki cieplnej i wody określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – c.o., podgrzewanie wody – c.w. oraz dostawę wody – z.w. w budynkach wielorodzinnych SBM „Merkury” w Warszawie”.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki podgrzania 1 m³ wody ustala się w oparciu o dane wielkości zużycia i poniesionych kosztów z roku poprzedniego. Rozliczenie zaliczki związane jest z indywidualnym zużyciem ciepłej wody i wykonywane jest raz w roku.
3. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m³.

§ 18. [Dostawa ciepła do lokali, centralne ogrzewanie]

1. Zasady rozliczania gospodarki cieplnej i wody określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – c.o., podgrzewanie wody – c.w. oraz dostawę wody – z.w. w budynkach wielorodzinnych SBM „Merkury” w Warszawie.
2. Wysokość opłat miesięcznych jest ustalana zaliczkowo na dany rok w oparciu o wielkości poniesionych kosztów z roku poprzedniego, z uwzględnieniem wzrostu cen energii cieplnej. Stawka ustalana jest zaliczkowo i rozliczana raz w roku na podstawie indywidualnych wskazań liczników ciepła.
3. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m²powierzchni lokalu.

§ 19. [Dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków; woda i ścieki]

1. Zasady rozliczania gospodarki cieplnej i wody określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – c.o., podgrzewanie wody – c.w. oraz dostawę wody – z.w. w budynkach wielorodzinnych SBM „Merkury” w Warszawie”.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków ustala się w oparciu o wielkości zużycia z roku poprzedniego i ceny usług dostaw wody. Rozliczenie zaliczki następuje na podstawie indywidualnego wskazania liczników wody i wykonywane jest raz w roku.
3. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m³.

§ 20. [Woda techniczna]

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dotyczących części wspólnych ustala się na podstawie różnicy między sumą wskazań indywidualnych liczników zużycia wody w lokalach, a wskazaniem głównych wodomierzy w budynku. Jest to woda służąca m.in.

do sprzątania, podlewania zieleni, uzupełniania wody w instalacji centralnego ogrzewania, awarie, płukanie instalacji itp.

2. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest m² powierzchni lokalu.

Rozdział 3

Składniki kosztów związane z eksploatacją i utrzymaniem stanowisk postojowych w garażu, stanowisk postojowych naziemnych oraz części wspólnych służących do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu oraz zasady ich rozliczania.

§ 21. [Odpisy na fundusz remontowy, fundusz remontowy]

1. Wysokość odpisów i wpłat dotyczących miejsc postojowych na dany rok kalendarzowy ustala się na podstawie planu rzeczowo-finansowego danej nieruchomości oraz konieczności gromadzenia środków na remonty prowadzone w przyszłości w celu utrzymania zasobów Spółdzielni w należytym stanie technicznym oraz podnoszenia standardu nieruchomości.
2. Zasady tworzenia funduszu remontowego określone zostały w „Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SBM „Merkury”.
3. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest **1 stanowisko**.
4. Stawka na fundusz remontowy może być zróżnicowana uwzględniając pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, o których mowa w § 3 ust. 8 Statutu.

§ 22. [Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu]

1. Podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu ustala się w oparciu o stawki uchwalone przez Radę Miasta st. Warszawy.
2. Wielkość stawki obliczana jest indywidualnie dla każdej odrębnej nieruchomości i rozliczana na poszczególne miejsca postojowe nieprzewłaszczone.
3. Wielkość stawki dla miejsc postojowych naziemnych, obliczana jest w zakresie podatku gruntowego w podziale na ilość stanowisk nieprzewłaszczonych.
4. Właściciele przewłaszczonych miejsc postojowych w garażu oraz właściciele przewłaszczonych miejsc postojowych naziemnych, mają obowiązek uiszczać we własnym zakresie podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu na rzecz Miasta st. W-wy.
5. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest **1 stanowisko**.

§ 23. [Ochrona]

1. Koszty utrzymania ochrony nieruchomości ustala się na podstawie zawartych umów z firmami ochroniarskimi. Utrzymanie ochrony jest indywidualną sprawą każdej nieruchomości. Podział kosztów ochrony na lokale (mieszkalne, użytkowe i garaż) dokonywany jest w oparciu o proporcje powierzchni garażu do sumy powierzchni użytkowej nieruchomości określonej w Uchwale Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości (podjętej zgodnie z ustawą).

Podział kosztów ochrony przypadający na stanowiska postojowe dokonywany jest proporcjonalnie do liczby sprzedanych i wynajmowanych miejsc postojowych.

2. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest 1 stanowisko.

§ 24. [Sprzątanie]

1. Koszty utrzymania czystości w garażu oraz części wspólnych służących do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu ustala się na podstawie zawartych umów w oparciu o koszty roku ubiegłego, z uwzględnieniem planowanych zmian cen.

2. Koszty utrzymania czystości miejsc postojowych naziemnych ustala się na podstawie zawartych umów w oparciu o koszty roku ubiegłego, z uwzględnieniem planowanych zmian cen. Podział kosztów sprzątania budynku i otoczenia oraz miejsc postojowych naziemnych dokonywany jest w oparciu o proporcje powierzchni sprzątanej dotyczącej budynku i otoczenia do powierzchni miejsc postojowych naziemnych.

Ustalenie kosztów przypadających na poszczególne miejsca postojowe naziemne dokonywane jest poprzez podział kosztów sprzątania miejsc postojowych naziemnych przez liczbę stanowisk sprzedanych i wynajmowanych.

3. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest 1 stanowisko.

§ 25. [Energia elektryczna]

1. Koszty energii elektrycznej ustala się na podstawie faktycznego zużycia energii elektrycznej w danej nieruchomości w roku poprzednim, z uwzględnieniem planowanych zmian cen dokonywanych przez dostawcę. Podział kosztów energii elektrycznej na lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) oraz miejsca postojowe naziemne (w budynkach, w których brak jest dodatkowych liczników energii elektrycznej) dokonywany jest w oparciu o proporcje powierzchni garażu lub miejsc postojowych naziemnych do sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych określonej w Uchwale Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości (podjętej zgodnie z ustawą).

Ustalenie kosztów przypadających na miejsca postojowe w garażu lub miejsca postojowe naziemne dokonywane jest poprzez podział kosztów energii elektrycznej części wspólnej garażu lub miejsc postojowych naziemnych przez liczbę sprzedanych i wynajmowanych miejsc postojowych w garażu lub miejsc postojowych naziemnych.

2. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest 1 stanowisko.

§ 26. [Konserwacja p.poż.]

1. Koszty konserwacji i eksploatacji instalacji przeciwpożarowej i wentylacji mechanicznej w garażach ustala się na podstawie zawartych umów w oparciu o koszty roku ubiegłego, z uwzględnieniem planowanych zmian cen. Obejmują również koszty obligatoryjnych przeglądów urządzeń p.poż.

Ustalenie kosztów przypadających na miejsca postojowe w garażu dokonywane jest poprzez podział kosztów konserwacji p.poż. garażu przez liczbę sprzedanych i wynajmowanych miejsc postojowych w garażu.

2. Jednostką rozliczeniową ww. pozycji jest 1 stanowisko.

§ 27. [Konserwacja bram garażowych]

1. Koszty konserwacji i eksploatacji bram garażowych ustala się na podstawie zawartych umów w oparciu o koszty roku ubiegłego, z uwzględnieniem planowanych zmian cen.
Ustalenie kosztów przypadających na miejsca postojowe w garażu dokonywane jest poprzez podział kosztów konserwacji bram garażowych przez liczbę sprzedanych i wynajmowanych miejsc postojowych w garażu.
2. Koszty konserwacji i eksploatacji bram garażowych dla miejsc postojowych naziemnych ustala się na podstawie zawartych umów w oparciu o koszty roku ubiegłego, z uwzględnieniem planowanych zmian cen.
Ustalenie kosztów przypadających na miejsca postojowe w garażu dokonywane jest poprzez podział kosztów konserwacji bram garażowych przez liczbę sprzedanych i wynajmowanych miejsc postojowych w garażu .
3. Jednostką rozliczeniową jest **1 stanowisko**.

§ 28. [Czyszczenie separatora]

1. Koszty wynikające z czyszczenia separatora ustala się na podstawie zawartych umów w oparciu o koszty roku ubiegłego, z uwzględnieniem planowanych zmian cen. Ustalenie kosztów przypadających na miejsca postojowe w garażu dokonywane jest poprzez podział kosztów czyszczenia separatora przez liczbę sprzedanych i wynajmowanych miejsc postojowych w garażu.
2. Jednostką rozliczeniową jest **1 stanowisko**.

Rozdział 4 Opłaty eksploatacyjne

§ 29. [Podstawa]

Określone na podstawie tego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez właścicieli lokali.

§ 30. [Tryb ustalania zakresu planów remontów]

1. Zarząd do dnia 15 września przekazuje Przewodniczącym Rad Osiedli oraz Przewodniczącemu Komisji ds. Inwestycyjnych i Eksploatacyjnych projekt planu remontów wynikający z przeglądów przeprowadzonych w danym roku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, w celu przeprowadzenia konsultacji do dnia 30 września.
2. Brak pisemnego stanowiska Rady Osiedla w terminie, o którym mowa w ust. 1, oznacza akceptację projektu planu remontów.
3. Zarząd do 15 października przedstawia Radzie Nadzorczej zweryfikowaną propozycję planu remontów. W przypadku nieuwzględniania wniosków Rady Osiedla Zarząd przedstawia uzasadnienie powyższego.
4. Rada Nadzorcza w terminie do 31 października zatwierdza zweryfikowane plany remontów.

§ 31. [Tryb wprowadzania zmian opłat]

1. Opłaty eksploatacyjne aktualizowane są corocznie w I kwartale (do 31 marca) z mocą obowiązywania od 1 lipca.
2. Zarząd do dnia 14 lutego przekazuje Przewodniczącym Rad Osiedli oraz Przewodniczącemu Komisji ds. Inwestycyjnych i Eksploatacyjnych projekt opłat eksploatacyjnych w celu przeprowadza konsultacji projektowanych zmian w terminie do 24 lutego.
3. Rady Osiedla w terminie, o którym mowa w ust. 2 przedstawiają opinię w sprawie propozycji wysokości opłat eksploatacyjnych.
4. Rada Nadzorcza w terminie do dnia 10 marca zatwierdza zweryfikowane propozycje zmian opłat eksploatacyjnych.
5. Zarząd do 31 marca dostarcza właścicielom zawiadomienia o nowych opłatach eksploatacyjnych wraz z uzasadnieniem.

§ 32. [Wysokość opłat eksploatacyjnych]

1. Wysokość opłat eksploatacyjnych określa Zarząd Spółdzielni zgodnie z zasadami zawartymi w tym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali odrębnej nieruchomości oraz wyników rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku poprzednim.
2. W trakcie roku Zarząd dokonuje aktualizacji opłat eksploatacyjnych w przypadku znacznej zmiany cen i usług zewnętrznych ze strony dostawców mediów. Inne korekty opłat wymagają zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały.
3. Pożytki lub inne przychody występujące w danej nieruchomości zostają uwzględnione przy kalkulowaniu opłat eksploatacyjnych.

§ 33. [Wymagalność opłat]

1. Opłaty eksploatacyjne wymagane są w okresach miesięcznych, do 15-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Wniesienie opłaty eksploatacyjnej za dany miesiąc po 15 dniu tego miesiąca, powoduje obciążenie właściciela ustawowymi odsetkami za każdy dzień opóźnienia w płatności. Wpłaty wymagalnego zadłużenia w pierwszej kolejności zaliczane są na poczet odsetek, a w dalszej części na należność główną.
3. Na sprzedających i kupujących spoczywa solidarny obowiązek zapłaty opłat eksploatacyjnych za miesiąc, w którym przekazano lokal. Dokonanie zapłaty opłat eksploatacyjnych przez kupującego bądź sprzedającego wyczerpuje roszczenia Spółdzielni w tym zakresie.
4. W przypadku przekazania lokalu pomiędzy 1 dniem a 15 dniem miesiąca opłaty za cały miesiąc ponosi kupujący, natomiast w przypadku dokonania przekazania lokalu pomiędzy 16 dniem a ostatnim dniem miesiąca opłaty za cały miesiąc ponosi sprzedający.
5. Zobowiązuje się kupującego bądź sprzedającego do przedłożenia w biurze Spółdzielni, niezwłocznie po przekazaniu lub przejęciu lokalu, protokołu ze spisu odczytów liczników z.w., c.w. i c.o. W przypadku nieprzedstawienia protokołu ze spisu odczytów liczników wody i ciepła, sprzedający i kupujący zostaną obciążeni proporcjonalnie wynikiem rozliczenia.

§ 34. [Zadłużenie, nadpłata]

1. W przypadku zalegania z opłatami eksploatacyjnymi mają zastosowanie postanowienia „Regulaminu zasad prowadzenia windykacji należności w SBM „Merkury”.
2. W przypadku zalegania z opłatami eksploatacyjnymi dopuszcza się, po uprzednim jednokrotnym pisemnym wezwaniu dłużnika do zapłaty, odcięcie dostawy ciepłej wody. Koszty ponownego przyłączenia ciepłej wody ponosi dłużnik.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych przedmiotowa nadpłata podlega zwrotowi właścicielom w formie zmniejszenia ich zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych w następnych miesiącach .

§ 35. [Doręczenia]

1. Korespondencja między właścicielami lokali a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Merkury” przekazywana jest za potwierdzeniem odbioru właścicielom lokali na adres lokalu pod warunkiem, że adres korespondencyjny jest tożsamy z lokalem, którego korespondencja dotyczy.
2. W sytuacji jeśli właściciel lokalu,, o którym mowa w ust. 1, nie odbierze korespondencji, mają zastosowanie zapisy pkt. 3.
3. W przypadku gdy adres korespondencyjny jest inny niż adres lokalu, którego korespondencja dotyczy, korespondencja jest wysyłana listem poleconym na ostatni wskazany w oświadczeniu adres.
4. Doręczenie może nastąpić za pomocą środków komunikacji elektronicznej, jeżeli właściciel lokalu wystąpi z takim wnioskiem do Spółdzielni i wskaże adres poczty elektronicznej.
5. Korespondencja nieodebrana z powodu zmiany adresu, o czym właściciel lokalu nie powiadomił pisemnie Spółdzielni, wysłana na ostatni wskazany przez właściciela adres ma moc prawną doręczenia.
6. Korespondencja przekazana za pośrednictwem poczty listem poleconym, nieodebrana, zwrócona do SBM „Merkury” z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „mieszkanie zamknięte”, „adresat wyprowadził się” itp. ma moc prawną doręczenia pod warunkiem, że została wysłana na ostatni wskazany przez właściciela adres.

Rozdział 5

Obowiązki Spółdzielni

§ 36. [Zakres]

1. W ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, czystość i porządek w pomieszczeniach stanowiących części wspólne, w otoczeniu budynku i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjną;
 - b) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie temperatury normatywnej wewnątrz lokalu, zgodnie z zamówioną mocą, przez cały sezon grzewczy;
 - c) w zakresie ciepłej wody – możliwość stałego korzystania;
 - d) nieprzerwane i bezpieczne funkcjonowanie dźwigów;

- e) zapewnienie sprawnego i ciągłego funkcjonowania urządzeń domofonowych w zakresie tej części instalacji, która znajduje się poza lokalami;
 - f) usuwanie śniegu z części wspólnych z wyłączeniem części wspólnych służących do wyłącznego korzystania, chodników i podjazdów.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni i właścicieli lokali co do prac wewnątrz lokali określa w odniesieniu do członków Spółdzielni i właścicieli lokali – „Regulamin użytkowania lokali i części wspólnych nieruchomości w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez SBM „Merkury”” oraz „Regulamin porządku domowego w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez SBM „Merkury”.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 37. [Przepisy końcowe]

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz inne obowiązujące w Spółdzielni regulaminy.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały .

RADA NADZORCZA

SEKRETARZ


Ewa Wieczorek

PRZEWODNICZĄCA


Magdalena Hermanowska