

ZASADY

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”.

I. Postanowienia ogólne

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej, jednakże nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty eksploatacji i utrzymania, w skład których wchodzi:
 - 5.1. *Koszty zarządzania (tzw. opłata stała):*
 - 5.1.1. Płace i narzuty (ZUS) pracowników biura,
 - 5.1.2. Koszty utrzymania biura,
 - 5.1.3. Wyposażenie biura,
 - 5.1.4. Amortyzacja sprzętów,
 - 5.1.5. Materiały biurowe,

- 5.1.6. Opłaty telefoniczne,
 - 5.1.7. Opłaty pocztowe,
 - 5.1.8. Ubezpieczenia OC, biura Spółdzielni,
 - 5.1.9. Opłaty bankowe (prowizje bankowe od przelewów, koszty utrzymania rachunków bankowych),
 - 5.1.10. Obsługa Walnego Zgromadzenia (wynajem sali, obsługa prawna, materiały),
 - 5.1.11. Usługi informatyczne (opłaty za licencje do programów księgowych, Internet, bieżąca obsługa IT),
 - 5.1.12. Obsługa prawna,
 - 5.1.13. Lustracja,
 - 5.1.14. Inne (opłaty sądowe i skarbowe, Krajowa Rada Spółdzielcza – opłaty członkowskie, przewłaszczenia – wypisy, podpis elektroniczny ZUS, szkolenia, badania okresowe, konserwacja sprzętu biurowego, alarm w biurze, prenumerata).
- 5.2. *Koszty bieżącej konserwacji:*
- 5.2.1. Płace z narzutami (ZUS) – hydraulik, konserwator,
 - 5.2.2. Szkolenia BHP i badania lekarskie,
 - 5.2.3. Energia elektryczna pomieszczenia,
 - 5.2.4. Woda i kanalizacja pomieszczenia,
 - 5.2.5. Opłaty telefoniczne,
 - 5.2.6. Wyposażenie konserwatorów,
 - 5.2.7. Środki czystości,
 - 5.2.8. Woda do picia,
 - 5.2.9. Amortyzacja sprzętu,
 - 5.2.10. Materiały niezbędne do przeprowadzenia prac konserwacyjnych,
 - 5.2.11. Koszty utrzymania węzłów i miejsc garażowych pozostających w zasobach Spółdzielni (w tym wieczyste użytkowanie),
 - 5.2.12. Konserwacja instalacji elektrycznych,
 - 5.2.13. Konserwacja szlabanów,
 - 5.2.14. Coroczne sprawdzenie instalacji gazowej,
 - 5.2.15. Sprawdzenie instalacji wentylacji,
 - 5.2.16. Konserwacja innych urządzeń (w przyszłości np. monitoring).
- 5.3. *Media:*
- 5.3.1. Koszty centralnego ogrzewania,
 - 5.3.2. koszty podgrzania wody użytkowej,
 - 5.3.3. Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - 5.3.4. Woda na cele ogrodowe (dotyczy segmentów z licznikami ogrodowymi).
- 5.4. *Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości (poza pkt 5.4.5 i 5.4.7 nie dotyczą segmentów):*
- 5.4.1. Koszty energii elektrycznej,
 - 5.4.2. Koszty utrzymania czystości wewnątrz budynków,
 - 5.4.3. Koszty pielęgnacji zieleni:
 - 5.4.3.1. Koszty usług pielęgnacji zieleni,
 - 5.4.3.2. Koszenie trawników,

- 5.4.3.3. Cięcie żywopłotów i innych nasadzeń,
- 5.4.3.4. Paliwo,
- 5.4.3.5. Konserwacja sprzętu,
- 5.4.3.6. Wywóz nieczystości (kontenery i worki na śmieci),
- 5.4.3.7. Nasadzenia, ziemia, otoczaki, kora,
- 5.4.3.8. Środki ochrony (opryski, nawozy),
- 5.4.3.9. Narzędzia, wyposażenie, sprzęt,
- 5.4.3.10. Bieżąca konserwacja nawodnienia,
- 5.4.3.11. Podlewanie terenów zielonych.
- 5.4.4. Koszty konserwacji i badań okresowych (pomiarów elektrycznych, UDT) dźwigów osobowych,
- 5.4.5. Koszt konserwacji instalacji domofonowej,
- 5.4.6. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 5.4.7. Podatek od nieruchomości (nie dotyczy lokali stanowiących odrębną własność, tzw. przewłaszczone),
- 5.4.8. Odpisy na fundusze remontowe,
- 5.4.9. Pozostałe koszty konserwacji urządzeń, instalacji i innych elementów budynku, nie wymienione w punktach powyżej.
- 5.5. *Koszty związane z terenami do wspólnego korzystania:*
 - 5.5.1. Energia elektryczna na cele ogólne (oświetlenie terenu, zasilanie węzłów),
 - 5.5.2. Koszty utrzymania czystości na zewnątrz budynków, w tym odśnieżanie,
 - 5.5.3. Koszty pielęgnacji zieleni:
 - 5.5.3.1. Koszty usług pielęgnacji zieleni,
 - 5.5.3.2. Koszenie trawników,
 - 5.5.3.3. Cięcie żywopłotów i innych nasadzeń,
 - 5.5.3.4. Paliwo,
 - 5.5.3.5. Konserwacja sprzętu,
 - 5.5.3.6. Wywóz nieczystości (kontenery i worki na śmieci),
 - 5.5.3.7. Nasadzenia, ziemia, otoczaki, kora,
 - 5.5.3.8. Środki ochrony (opryski, nawozy),
 - 5.5.3.9. Narzędzia, wyposażenie, sprzęt,
 - 5.5.3.10. Bieżąca konserwacja nawodnienia,
 - 5.5.3.11. Podlewanie terenów zielonych,
 - 5.5.4. Koszty ochrony osiedla:
 - 5.5.4.1. Firma ochroniarska,
 - 5.5.4.2. Telefony,
 - 5.5.4.3. Środki czystości,
 - 5.5.4.4. Energia elektryczna,
 - 5.5.4.5. Woda,
 - 5.5.5. Podatek od nieruchomości,
 - 5.5.6. Odpisy na fundusz infrastruktury,
 - 5.5.7. Koszty wody na cele osiedlowe,
 - 5.5.8. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

- 5.6. *Ubezpieczenia majątkowe (wyposażenie, budynki wielomieszkaniowe bez dźwigów osobowych, budynki wielomieszkaniowej z dźwigami osobowymi, obiekty małej architektury, wartości pieniężne.*
 - 5.7. *Koszty eksploatacji garaży wielostanowiskowych:*
 - 5.7.1. Utrzymanie czystości wewnątrz garaży,
 - 5.7.2. Energia elektryczna na oświetlenie garaży,
 - 5.7.3. Konserwacja bram garażowych,
 - 5.7.4. Przeglądy garaży,
 - 5.7.5. Fundusz remontowy garaży,
 - 5.7.6. Podatek od nieruchomości (nie dotyczy garaży wielostanowiskowych stanowiących odrębny lokal, tzw. przewłaszczone).
 - 5.8. *Koszty eksploatacji miejsc postojowych w zatokach parkingowych:*
 - 5.8.1. Sprzątanie i odśnieżanie,
 - 5.8.2. Podatek od nieruchomości.
 - 5.9. *Roczna opłata za użytkowanie wieczyste gruntów lub opłata z tytułu przekształcenia.*
6. Roczna opłata za użytkowanie wieczyste gruntów jest naliczana i rozliczana raz w roku odrębną korespondencją. W zakresie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste rozróżnia się:
- 6.1. Tereny do wspólnego korzystania (korespondencję otrzymują wszyscy od Spółdzielni) – rozliczane z zastosowaniem udziału powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali,
 - 6.2. Tereny zabudowane budynkami mieszkaniowymi:
 - 6.2.1. w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (korespondencję otrzymują od Spółdzielni) – rozliczane poprzez udział w nieruchomości wspólnej przypadający na ten lokal,
 - 6.2.2. Właściciele odrębnej własności (korespondencję otrzymują bezpośrednio z Zarządu Mienia Skarbu Państwa).

W zakresie gruntów, co do których nastąpiło przekształcenie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 roku prawa użytkowania wieczystego we własność, opłatę roczną za wieczyste użytkowanie, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, zastępuje opłata z tytułu przekształcenia.

7. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
8. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo – finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w terminie do dnia 31 marca roku, który ma być objęty tym planem.
9. Koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki, w zależności od ich występowania.
10. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wówczas dokonuje się korekty: planu rzeczowo – finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
11. Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych.

12. Uwzględnia się, że w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące Osiedle partycypują także Wspólnoty Mieszkaniowe na podstawie odrębnych umów.

II. Jednostka rozliczeniowa

1. W zależności od rodzaju kosztów oraz stanu wyposażenia budynków i lokali w urządzenia pomiarowe, za jednostkę rozliczeniową kosztów przyjmuje się:
- powierzchnię użytkową lokali,
 - liczbę lokali,
 - skreślony*
 - wielkość wskazań urządzeń pomiarowych,
 - udział w nieruchomości wspólnej rozumiany jako:
 - ✓ suma powierzchni użytkowej lokalu plus powierzchni komórki lokatorskiej dzielonej przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali z powierzchniami wszystkich komórek lokatorskich w danym budynku – dotyczy budynków wielorodzinnych;
 - ✓ suma powierzchni użytkowej lokalu, powierzchni komórki lokatorskiej oraz powierzchni garażu dzielonej przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali z powierzchniami wszystkich komórek i garaży w danym budynku – dotyczy budynków MDM,
 - liczbę miejsc postojowych w zatokach parkingowych i garażach wielostanowiskowych.
2. Proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali rozlicza się:
- koszty zarządzania,
 - koszty bieżącej konserwacji,
 - koszty związane z utrzymaniem nieruchomości z wyłączeniem kosztu konserwacji instalacji domofonowej,
 - koszty związane z terenami do wspólnego korzystania,
 - ubezpieczenia majątkowe,
 - wieczyste użytkowanie terenów do wspólnego korzystania.
3. Liczbą lokali rozlicza się konserwację instalacji domofonowej.
4. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla poszczególnych lokali rozlicza się według postanowień części VI. poniżej.
5. Zgodnie ze wskazaniem urządzeń pomiarowych rozlicza się koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszty podgrzania wody i centralnego ogrzewania z uwzględnieniem postanowień odpowiednich Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
6. Właściciele lokali ponoszą koszty opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami, w których te lokale się znajdują w wysokości odpowiadającej przysługującemu im udziałowi w nieruchomości wspólnej. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ponoszą koszty opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami, w których te lokale się znajdują, w udziale przypadającym na zajmowany przez nich lokal w stosunku do nieruchomości wspólnej – dział II. pkt 1e niniejszych Zasad.
7. Proporcjonalnie do liczby miejsc postojowych w zatokach parkingowych i garażach zbiorczych rozlicza się koszty związane z tymi miejscami postojowymi.

8. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim faktycznie przebywające na stałe lub czasowo.

III. Powierzchnia użytkowa

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się łączną powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób ich użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
2. W budynkach wielorodzinnych, MDM i segmentach nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych powierzchni: balkonów, loggi i tarasów. W segmentach do powierzchni użytkowej nie wlicza się garaży.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię znajdujących się w nim wszystkich pomieszczeń.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz powierzchnię lokalu zajęta przez urządzenie techniczne związane z funkcją danego lokalu. Zalicza się również do powierzchni lokali użytkowych powierzchnie korytarzy służące kilku użytkownikom. Powierzchnię wspólną wykorzystaną przez kilku użytkowników dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
5. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
6. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się na podstawie obmiarów geodezyjnych z natury.
7. Powierzchnie użytkowe lokali przyjmuje się z dokładnością do 0,1 m².

IV. Rozliczenie kosztów

1. Koszty eksploatacji i remontów rozlicza się na wszystkie lokale w obrębie danego budynku.
2. Roczny koszt gospodarowania zasobami mieszkaniowymi ustala się w drodze zebrania wszystkich kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w danym roku w zakresie poszczególnych pozycji określonych w dziale I. Zasad.
3. Koszt eksploatacji może być korygowany dla znajdujących się w budynku lokali użytkowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych z tytułu większej intensywności użytkowania zwiększającej koszty oraz z tytułu wyższych stawek za usługi komunalne (zewnętrzne)
4. W lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe, podstawą do określenia wysokości obciążenia lokalu kosztami tych mediów są koszty faktycznego zużycia, ustalone na podstawie wskazań tych urządzeń, z uwzględnieniem zasad określonych odrębnymi regulacjami obowiązującymi w Spółdzielni.
5. W stosunku do lokali opłaty eksploatacyjne są naliczane w wysokości pokrywającej poniesione koszty. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na Członków Spółdzielni zostaną pomniejszone o przypadające na nich pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni.

V. Rozliczanie kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków

1. W budynkach, w których lokale wyposażone są w indywidualne wodomierze, rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody następuje według wskazań tych wodomierzy. Różnica pomiędzy kosztem wynikającym ze wskazań wodomierza głównego w budynku, a sumą

wskazań wodomierzy w lokalach, stanowi tzw. „wodę na cele osiedlowe” rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Ilość odprowadzonych ścieków jest rozliczana proporcjonalnie do ilości zużytej zimnej wody.

2. Okresy rozliczenia zużytej zimnej wody ustala się takie jak dla rozliczenia ciepłej wody, zawarte w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej”.
3. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu w celu dokonania jego rozliczenia za dany okres przyjmowana jest prognoza stanowiąca średnie zużycie z dwóch poprzednich analogicznych okresów, a dokonane w ten sposób rozliczenie stanowi podstawę dla naliczenia zaliczek dla kolejnego okresu rozliczeniowego. Kolejny odczyt zostaje dokonany w trakcie planowanego terminu odczytu dla danego budynku. Naliczona opłata zostaje rozliczona zgodnie z faktycznym zużyciem.
4. W przypadku stwierdzenia usterki w pracy wodomierza, opłata za zimną wodę zostanie naliczona na podstawie średniego zużycia z dwóch poprzednich analogicznych okresów rozliczeniowych dla tego wodomierza.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za zimną wodę użytkową przez 12 miesięcy w roku.
6. Podstawą ustalenia zaliczki na zimną wodę jest ilość zużywanej zimnej wody w oparciu o 2 okresy rozliczeniowe.
7. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen wody.
8. Opłaty zaliczkowe ustala Zarząd Spółdzielni.
9. Rozliczenie kosztów zimnej wody za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rozliczenia, użytkownik lokalu otrzyma w terminie dwóch miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
10. Różnice kosztów zimnej wody w stosunku do pobranych zaliczek będą regulowane następująco:
 - a. w przypadku, gdy koszt zimnej wody rozliczony dla lokalu w danym okresie rozliczeniowym przekroczy sumę zaliczek wniesionych przez indywidualnego odbiorcę w danym okresie, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia,
 - b. nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zostaną zwrócone użytkownikowi lokalu; zwrot nadpłaty nastąpi na rachunek bankowy wskazany pisemnie przez użytkownika lokalu w terminie 30 dni od daty wskazania numeru rachunku bankowego; użytkownik lokalu może zaliczyć nadpłatę na poczet należności przyszłych w stosunku do Spółdzielni, o czym jest zobowiązany Spółdzielnię poinformować.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie rozliczenia z tytułu zużycia wody winny być dokonywane pomiędzy poprzednim, a następnym użytkownikiem we własnym zakresie. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wniesionych zaliczek w stosunku do użytkownika lokalu aktualnego na ostatni dzień danego okresu rozliczeniowego. Zmiana użytkownika lokalu powinna zostać niezwłocznie, tj. nie później niż w terminie 7 dni od dnia powstania zmiany, zgłoszona Spółdzielni.
12. W przypadku zaistnienia szczególnej sytuacji Zarząd Spółdzielni uprawniony jest indywidualnie rozpatrzyć rozliczenia zimnej wody dla danego lokalu z uwzględnieniem całości okoliczności.

VI. Rozliczanie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczana jest przez Spółdzielnię na rzecz m.st. Warszawy na zasadach ustalonych uchwałą Rady m.st. Warszawy
2. Podmioty, o których mowa w części I. ust. 1 – 4 powyżej, za wyjątkiem osób, które na podstawie odrębnych przepisów obowiązane są uiszczać opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi indywidualnie do m.st. Warszawy, zobowiązane są uiszczać opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi do Spółdzielni.
3. Podmioty, o których mowa w części I. ust. 1 – 4 powyżej, ponoszą opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi według stawki opłaty oznaczonej uchwałą Rady m.st. Warszawy

VII. Odpisy na fundusze remontowe

Rozliczanie kosztów i ustalanie wysokości opłat funduszy remontowych określa Regulamin funduszy na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Dębina”.

VIII. Ustalanie opłat eksploatacyjnych

1. Członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz odrębną własność lokali, oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów wymienionych w dziale I .
2. Od właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych pobierane są ponadto opłaty za założenie reklam, szyldów, tablic czy gablot informacyjnych. Wysokość w/w opłat ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Koszt przewidywany ustala się na podstawie rzeczywistego wykonania roku ubiegłego skorygowanego o przewidywany wzrost cen założony w ustawie budżetowej lub wynikający z zawartych umów z kontrahentami.
4. Wzrost kosztów w ciągu roku ponad wielkości założone w planie rzeczowo – finansowym jest podstawą do korekty tego planu i zmiany wysokości ustalonych zaliczek.
5. Różnice (niedobory lub nadwyżki) wniesionych opłat zaliczkowych w stosunku do rzeczywiście poniesionych kosztów w danym roku podlegają rozliczeniu z członkami i właścicielami najpóźniej w roku następnym.
6. W przypadku udokumentowanego zgłoszenia w Spółdzielni zmiany liczby osób w danym lokalu, wymiar opłat ulega odpowiedniej korekcie od pierwszego dnia następnego miesiąca, po zgłoszeniu.
7. Opłaty za używanie lokalu płatne są z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
8. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem, Spółdzielni przysługują odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.
9. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów, o których mowa w niniejszych Zasadach, należy składać w formie pisemnej w siedzibie Spółdzielni lub za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail smdebina@smdebina.pl w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia. W ciągu 8 tygodni Spółdzielnia zobowiązana jest do udzielenia odpowiedzi na zgłoszoną reklamację.

IX. Postanowienia końcowe

1. Zarząd Spółdzielni odpowiada za wyegzekwowanie od kontrahentów świadczących usługi objęte niniejszymi Zasadami odszkodowań, bonifikat lub kar umownych za nienależyte lub nieświadczenie usług i jest zobowiązany do rozliczania uzyskanych z tego tytułu środków z użytkownikami lokali w terminie 3 miesięcy od otrzymania w/w środków.

2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do powiadamiania mieszkańców budynku o uzyskaniu odszkodowań, kar umownych, czy bonifikat w przypadku nienależytego lub niewykonania usług przez kontrahentów zewnętrznych.
3. Użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić w Spółdzielni brak dostawy zimnej wody, wadliwe funkcjonowanie dźwigów, a także inne dostrzeżone nieprawidłowości. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia zgłoszenia najpóźniej w dniu następnym po jej zgłoszeniu, a w przypadku, gdy sprawdzenie wymaga wejścia do konkretnego lokalu, winno to nastąpić w obecności użytkownika lokalu, w miarę możliwości w czasie dla niego dogodnym.
4. Powyższe nie zwalnia Spółdzielni z obowiązku nadzoru i kontroli nad prawidłowością dostawy mediów i pracą urządzeń technicznych.

Niniejsze Zasady uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w dniu 28 listopada 2022 roku Uchwałą nr 19/2022.

Zmiany do Zasad wprowadzone Uchwałą nr 12/2019 z dnia 4 marca 2019 roku.

Zmiany do Zasad wprowadzone Uchwałą nr 20/2019 z dnia 17 grudnia 2019 roku.

Zmiany do Zasad wprowadzone Uchwałą nr 2/2021 z dnia 29 marca 2021 roku.

Zmiany do Zasad wprowadzone Uchwałą nr 6/2021 z dnia 25 listopada 2021 roku.

Zmiany do Zasad wprowadzone Uchwałą nr 1/2019 z dnia 21 stycznia 2019 roku.

Uchwała Nr 19/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”

z dnia 28 listopada 2022 r.

w sprawie zmiany Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”

Na podstawie art. 35 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 53 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” uchwała się, co następuje:

§ 1

1. W części II Jednostka rozliczeniowa, ustęp 4 skreśla się fragment postanowień o następującej treści: „ ilości zużytej wody, z zastrzeżeniem ”.
2. W części VI Rozliczanie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ust 1 skreśla się fragment postanowień o następującej treści:” z tym, że nie uwzględnia się wody bezpowrotnie zużytej (tj. takiej, która nie jest odprowadzana jako ścieki do kanalizacji) ustalone na podstawie wskazań dodatkowego wodomierza zainstalowanego na danej nieruchomości. W przypadku nieruchomości wyposażonej w wodomierz główny, z której woda przekazywana jest do innej nieruchomości, nastąpi odliczenie wody przekazywanej do innej nieruchomości nastąpi odliczenie wody przekazywanej do innej nieruchomości na podstawie wskazań wodomierza dla tej nieruchomości. Odliczenie wody zużytej w wyniku awarii o ile pomniejszenie zmniejszenia wody będzie wynikało z dokumentów z przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego.”
3. W części VI Rozliczanie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ust 2 skreśla się fragment postanowień o następującej treści:” w formie zaliczek, a rozliczenie tej opłaty za dany okres rozliczeniowy nastąpi w formie indywidualnego rozliczenia, które użytkownik otrzyma w terminie dwóch miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.”
4. W części VI Rozliczanie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ust. 3 skreśla się fragment postanowień o następującej treści:” ilości zużytej wody” oraz „, z uwzględnieniem, że na każdy lokal przypada opłata w części odpowiadającej stosunkowi ilości zużytej wody w lokalu do ilości zużytej wody we wszystkich lokalach danej nieruchomości. Odrębnie – według postanowień dotyczących *Kosztów*

utrzymania nieruchomości wspólnych oraz Kosztów związanych z terenami do wspólnego korzystania rozliczana jest opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi przypadająca odpowiednio na części wspólne nieruchomości oraz tereny do wspólnego korzystania”

5. W części VI Rozliczanie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, skreśla się ustęp 4, 5, 6, 7, 8.
6. Wobec wprowadzenia ww. zmian, przyjmuje się tekst jednolity Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”, który stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

Łącznie oddanych głosów - 4

za podjęciem głosowało – 3 osoby

przeciw głosowało – 0 osób

wstrzymało się od głosu – 1 osoba

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Agnieszka Bieniek

Agnieszka Bieniek

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Sylwia Rychter-Pisarska

Sylwia Rychter-Pisarska