

Tekst Regulaminu uwzględniający zmiany przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/2017 z dnia 20.11.2017 r.

Regulamin

**rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni
oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych
w SM „Przy Metrze”**

§ 1. Regulaminy powiązane

Niniejszy *Regulamin* nie obejmuje zagadnień dotyczących rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Zasady rozliczania ww. kosztów zostały ujęte w odrębnych regulaminach wewnętrznych:

- a) woda i odprowadzanie ścieków – *Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*;
- b) energia cieplna – *Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”*.

§ 2. Postanowienia ogólne

1. *Regulamin* określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszonych przez użytkowników – członków Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tych praw, najemców lokali, osoby wspólnie zamieszkujące oraz inne osoby faktycznie korzystające z lokali w zasobach Spółdzielni, w tym bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami Spółdzielni w rozumieniu niniejszego *Regulaminu* realizowana jest w odniesieniu do:
 - a) budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich lokali i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wraz z wyposażeniem technicznym oraz pomieszczeń technicznych (np. węzłów ciepłych, rozdzielni elektrycznych) oraz pomieszczeń przynależnych (np. piwnic, komórek) oraz klatek schodowych i strychów;
 - b) pawilonów handlowych i obiektów wolnostojących innego przeznaczenia;
 - c) należących do Spółdzielni urządzeń i uzbrojenia terenu, np:
 - sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gazowej,
 - sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych,
 - innych budowli i urządzeń związanych z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mających wpływ na funkcjonowanie obiektów Spółdzielni, np: latarni oświetleniowych, ogrodzeń, nasadzeń ogrodniczych;
 - d) terenów znajdujących się we władaniu lub posiadaniu Spółdzielni, w tym: terenów zielonych, dróg, ciągów pieszo-jezdnych, chodników i parkingów.

§ 3. Zasoby Spółdzielni

1. Użyte w *Regulaminie* pojęcia oznaczają:
 - 1) Zasoby Spółdzielni - zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
 - 2) Nieruchomość - wydzielona zgodnie z decyzją uprawnionych organów Spółdzielni część powierzchni ziemskiej wraz z zabudową i infrastrukturą.
 - 3) Nieruchomość wspólna – część zasobów Spółdzielni, które nie są przeznaczone wyłącznie do indywidualnego wykorzystania przez użytkowników.

Do nieruchomości wspólnej zalicza się między innymi:

- a) grunty wraz z naniesieniami, tj: drogi, chodniki, place zabaw;
 - b) dźwigi, ich szyby i maszynownie, klatki schodowe, korytarze, hole i przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku;
 - c) piwnice, strychy, wózkownie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze ogólnego użytku, komórki na narzędzia i inne pomieszczenia, jeżeli nie zostały określone jako pomieszczenia przynależne do lokali;
 - d) przyłącza oraz instalacje (wraz z urządzeniami pomiarowymi) takie jak: elektryczna, oświetleniowa, wodociągowa, centralnego ogrzewania, gazowa, telekomunikacyjna, odgromowa, domofonowa oraz kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa;
 - e) pomieszczenia węzłów centralnego ogrzewania, rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy, gazomierzy, itp.;
 - f) fundamenty i inne elementy posadowienia budynków, elewacje budynku wraz z elementami architektonicznymi;
 - g) dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, łąwy kominiarskie, włazy, drabiny, itp.;
- 4) Mienie spółdzielni - zasoby Spółdzielni i inne prawa, które do niej przynależą.
2. W skład zasobów Spółdzielni wchodzi następujące nieruchomości :
- a) nieruchomość nr 1 - działka ewidencyjna nr 7/22 - budynki usytuowane przy ul. Lokajskiego 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30;
 - b) nieruchomość nr 2 - działka ewidencyjna nr 7/5 - budynki usytuowane przy ul. Belgradzkiej 18, 20, 22;
 - c) nieruchomość nr 3 - działka ewidencyjna nr 7/33 - budynki usytuowane przy ul. Raabego 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12;
 - d) nieruchomość nr 4 - działka ewidencyjna nr 18/8 - budynek usytuowany przy ul. Lanciego 10 h;
 - e) nieruchomość nr 5 - działka ewidencyjna nr 18/14 - budynki usytuowane przy ul. Lanciego 10 a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f;
 - f) nieruchomość nr 6 - działka ewidencyjna nr 18/20 - budynki usytuowane przy ul. Lasek Brzozowy 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19; Mandarynki 2, 4, 6, 8, 10, 12; Lanciego 2, 4, 6, 8;
 - g) nieruchomość nr 7 - działka ewidencyjna nr 26 - budynek usytuowany przy Al. KEN 36/KEN 36a;
 - h) nieruchomość nr 8 - część działki ewidencyjnej nr 4/1, oznaczona nr 4/41 (szkic w załączniku nr 2) – budynki usytuowane przy ul. Lanciego 7, 7a, 7b;

- i) nieruchomość nr 9 - część działki ewidencyjnej nr 4/1, oznaczona nr 4/42 – budynki usytuowane przy ul. Lanciego 9;
- j) nieruchomość nr 10 – działka ewidencyjna nr 18/22– budynek usytuowany przy ul. Belgradzkiej 6;
- k) nieruchomość nr 11 – działka ewidencyjna nr 7/27– budynki usytuowane przy ul. Raabego 2,2a;
- l) nieruchomość nr 13 - działka ewidencyjna nr 7/32 – budynek usytuowany przy ul. Raabego 13;
- m) nieruchomość nr 15 - działka ewidencyjna nr 7/6, 7/10, 7/11 – budynek usytuowany przy ul. Belgradzkiej 14;
- n) nieruchomość nr 16 - część działki ewidencyjnej nr 4/1, oznaczona nr 4/39 – budynek usytuowany przy ul. Lanciego 11;
- o) pozostałe działki ewidencyjne powstałe w wyniku podziału geodezyjnego zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 poz. 1116).

3. Szkic podziałowy na nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do niniejszego *Regulaminu*.

§ 4.

Koszty gospodarki zasobami Spółdzielni

1. Koszty gospodarki zasobami Spółdzielni obejmują w szczególności następujące rodzaje kosztów:

- a) koszty bezpośrednie eksploatacji zasobów ewidencjonowane na poszczególne budynki, w tym:
 - koszty ciepła,
 - koszty wody i odprowadzania ścieków,
 - koszty gazu;
- b) koszty eksploatacji podstawowej ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości, w tym:
 - koszty materiałów do konserwacji bieżącej i drobnych napraw, koszty wyposażenia nieruchomości,
 - koszty energii elektrycznej do celów administracyjnych (oświetlenia klatek schodowych, terenu wokół budynków, energii do pracy dźwigów osobowych, innych urządzeń),
 - koszty konserwacji instalacji w zasobach (np. sanitarnej, elektrycznej, budowlanej, wentylacji, p.poż., wodno-kanalizacyjnej),
 - koszty osobowe konserwatorów i administratorów,
 - koszty konserwacji i eksploatacji dźwigów (naliczane dla budynków posiadających dźwigi),
 - koszty konserwacji domofonów,
 - koszty konserwacji i rekultywacji zieleni,
 - koszty usług porządkowych (sprzątnięcie, dezynsekcja, deratyzacja, odśnieżanie),
 - podatki od nieruchomości, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i dzierżawy gruntu,
 - opłaty komunalne,
 - koszty ochrony obiektów (naliczane dla obiektów objętych ochroną),
 - odpis na Fundusz Remontowy Spółdzielni, z którego środków finansowane są remonty zasobów Spółdzielni;

- c) koszty ogólnej działalności Spółdzielni, w tym w szczególności:
- koszty osobowe pracowników,
 - koszty utrzymania biura Spółdzielni,
 - koszty usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, pocztowych, szkoleniowych ,itp.,
 - ubezpieczenia majątkowe,
 - koszty samorządowe.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią tę część kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, które dotyczą kosztów utrzymania lokali mieszkalnych, użytkowych i innego przeznaczenia, do których ich użytkownikom przysługują spółdzielcze prawa do lokali, prawo odrębnej własności oraz ekspektatywy tych praw, i pokrywane są opłatami wnoszonymi przez tych użytkowników na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.
3. Pozostałe opłaty ustalone są na podstawie kalkulacji podziałowej kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni. Jednostkami kalkulacyjnymi kosztów są:
- a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale użytkowe,
 - c) miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.
4. Działalność eksploatacyjna w poszczególnych nieruchomościach prowadzona jest na zasadach pełnego, wewnętrznego rozrachunku gospodarczego, co oznacza, że ewidencja kosztów i przychodów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 5.

Jednostki rozliczeniowe przychodów i kosztów

1. Przy rozliczaniu przychodów i kosztów stosowane są następujące rodzaje jednostek rozliczeniowych:
- a) metr kwadratowy (m²) powierzchni użytkowej lokalu – stosowany do rozliczania kosztów ogólnych, kosztów eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego;
 - b) lokal – stosowany do rozliczenia kosztów gazu, domofonu, dzierżawy ciepłomierzy;
 - c) miejsce postojowe – stosowane do rozliczenia kosztów przypadających na garaż wielostanowiskowy;
2. Powierzchnia użytkowa lokalu:
- a) powierzchnia użytkowa lokalu to łączna powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie, wyposażenie, standard i sposób ich użytkowania;
 - b) do powierzchni użytkowej lokali nie wlicza się powierzchni: tarasów, balkonów, loggii, pomieszczeń przynależnych i antresoli użytkowanych zgodnie z ich przeznaczeniem projektowym;
 - c) do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych wlicza się powierzchnię rzutu poziomego każdej z kondygnacji;

- d) powierzchnię użytkową lokali oblicza się według dokumentacji technicznej budynku, ale w szczególnych przypadkach dopuszcza się ustalanie powierzchni według pomiarów z natury;
- e) za powierzchnię użytkową miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych do celów rozliczania kosztów przypadających na miejsce postojowe przyjmuje się powierzchnie stanowisk bez powierzchni komunikacyjnej (dojazdów);
- f) przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokali o stałej wysokości należy przyjmować wymiary według pomiarów dokonanych na wysokości 1,0 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, w świetle lub według obrysu zewnętrznego przegród pionowych (ścian) w świetle wyprawionych ścian;
- g) przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokali o zmiennej wysokości nie uwzględnia się powierzchni leżących pomiędzy stałymi ścianami o wysokości niższej niż 140 cm, a powierzchnie leżące w świetle ścian o wysokościach od 140 cm do 220 cm mnoży się przez współczynnik 0,5 - nie dotyczy to schodów wewnętrznych z powierzchnią wchodzącą w rzut poziomy każdej kondygnacji;
- h) powierzchnie użytkowe lokali i powierzchnie pomieszczeń przynależnych do tych lokali podaje się z dokładnością do 0,01 m².

§ 6.

Zasady rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów

Poszczególne kategorie kosztów ponoszonych w gospodarce zasobami Spółdzielni rozliczane są następująco:

I. Koszty bezpośrednio eksploatacji

1. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu w terminach oraz na zasadach określonych w odrębnych regulaminach, o których mowa w §1.

2. Gaz sieciowy:

- a) Koszty zużycia gazu pokrywane są opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali wyposażonych w urządzenia gazowe w poszczególnych budynkach.
- b) Koszty zużycia gazu za rok kalendarzowy podlegają rozliczeniu do dnia 31 maja następnego roku.
- c) W razie, 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 została zdemontowana instalacja gazowa.
- d) Jednostką rozliczeniową kosztów zużycia gazu na budynku jest lokal.

II. Koszty eksploatacji podstawowej

1. Podatek od nieruchomości

- a) Podatek od nieruchomości stanowi koszt danej nieruchomości. Sposób naliczania i rozliczania uregulowany jest w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.
- b) W odniesieniu do niewyodrębnionych lokali i miejsc postojowych, kwoty podatku od nieruchomości rozlicza się na podstawie rzeczywiście ponoszonych kosztów i powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych.
- c) W garażach wielostanowiskowych podatek naliczany jest proporcjonalnie do liczby miejsc postojowych.

2. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu

- a) Opłata z tytułu wieczystego użytkowania uregulowana jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami; dla nieruchomości, w których nastąpiło wypowiedzenie dotychczasowej stawki, możliwe jest stworzenie obciążenia rezerwowego uwzględniającego zmienioną przez m. st. Warszawę stawkę, rozliczanego po ostatecznym/prawomocnym zakończeniu postępowania wywołanego wypowiedzeniem.
- b) W odniesieniu do niewyodrębnionych lokali kwoty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych.
- c) W garażach wielostanowiskowych opłaty z tytułu wieczystego użytkowania rozliczane są proporcjonalnie do liczby miejsc postojowych.

3. Konserwacja zasobów spółdzielni

- a) konserwacja – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) koszty konserwacji rozliczane są w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych;
- c) koszty konserwacji i naprawy urządzeń i instalacji dedykowanych do lokali ponoszone są wyłączenie przez te lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

4. Domofony

Koszty domofonów rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w domofony.

5. Dźwigi

- a) Koszty eksploatacji dźwigów obejmują koszty konserwacji i napraw dźwigów oraz koszty wynikające z okresowych przeglądów Urzędu Dozoru Technicznego .
- b) Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w budynkach wyposażonych w dźwigi . W budynkach , w których istnieje połączenie dźwigowe z garażami wielostanowiskowymi koszty rozliczane są także na garaże wielostanowiskowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej miejsc postojowych.
- c) W budynkach nieposiadających połączenia dźwigowego z garażami wielostanowiskowymi opłaty nalicza się dla lokali powyżej parteru. Lokale położone na pierwszym piętrze, obciąża się połową stawki.

- d) W budynkach posiadających połączenie dźwigowe z garażami wielostanowiskowymi lokale położone powyżej pierwszego piętra i miejsca postojowe obciąża się stawką w pełnej wysokości. Lokale położone na parterze i na pierwszym piętrze obciążane są połową stawki; lokale położone na parterze, do których przypisane są miejsca postojowe na parterze, zwolnione są z opłat za dźwigi.
- e) Koszty eksploatacji platform dźwigowych obciążają wszystkie lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

6.Ochrona obiektów

Koszty ochrony obiektów rozliczane są odrębnie dla każdego ochranianego obiektu (budynku lub zespołu budynków).

7. Usługi porządkowe

Koszty usług porządkowych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych.

8.Energia elektryczna do celów administracyjnych

Koszty energii elektrycznej zużywanej do celów administracyjnych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych.

9.Opłaty komunalne

- a)Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu bądź zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do złożenia „Deklaracji dotyczącej ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami” w terminie 7 dni od daty objęcia lokalu w posiadanie lub zmiany liczby osób zajmujących dany lokal mieszkalny bądź zmiany zapotrzebowania na wywóz odpadów komunalnych dla lokalu użytkowego.
- b)Kosztami wywozu odpadów komunalnych obciąża się lokale na podstawie stawek ustalonych przez Radę Miasta i złożonych deklaracji, o których mowa w pkt a.
- c) W razie niezłożenia deklaracji, o której mowa w pkt a, lub złożenia deklaracji niezgodnej ze stanem faktycznym, lokale obciążone zostaną w następujący sposób:
- lokal mieszkalny zostanie obciążony kosztami jak „od gospodarstwa domowego czteroosobowego lub większego”,
 - lokal użytkowy zostanie obciążony kosztami w następujący sposób:
 - lokal użytkowy o powierzchni do 50 m² - jak za dziesięciokrotne w miesiącu opróżnienie pojemnika o pojemności 120 litrów,
 - lokal użytkowy o powierzchni od 51 m² do 100 m² - jak za dziesięciokrotne w miesiącu opróżnienie pojemnika o pojemności 240 litrów,
 - lokal użytkowy o powierzchni powyżej 100 m² - jak za dziesięciokrotne w opróżnienie pojemnika o pojemności 660 litrów.
- d) Kosztami składowania i wywozu bioodpadów spożywczych powstających w związku z funkcjonowaniem lokali gastronomicznych, zakładów zbiorowego żywienia, jednostek handlu detalicznego obciążane są ww. podmioty.

III. Koszty ogólne Spółdzielni

Koszty ogólne Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych, z zastosowaniem zwiększającego współczynnika rozliczeniowego 1,5 dla lokali użytkowych.

IV. Odpisy na fundusz remontowy

1. Spółdzielnia tworzy Fundusz Remontowy zgodnie z zapisami art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni.
2. Wysokość odpisów przypadających na poszczególne jednostki kalkulacyjne jest proporcjonalna do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych. Dla miejsc postojowych odpis może być ustalony w wysokości innej niż wysokość odpisu ustalonego dla lokali w danej nieruchomości. Uchwałą w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Opłatami na fundusz remontowy lokale obciążane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, a miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych proporcjonalnie do liczby miejsc postojowych.

§ 7.

Opłaty za użytkowanie lokali i miejsc postojowych, zasady informowania użytkowników o opłatach

1. Użytkownicy lokali i miejsc postojowych zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale i miejsca postojowe, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat, w wysokości uchwalonej przez Organy Spółdzielni w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni. W nieruchomościach, w których występują dodatkowe pomieszczenia przynależne, stosuje się zryczałtowane opłaty za ich użytkowanie.
2. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą czynsz najmu w wysokości uchwalonej przez Zarząd Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
4. W razie zaległości w opłatach i braku szczegółowego wskazania przez dłużnika, na poczet jakich należności dokonuje wpłaty, spełnienie świadczenia zalicza się w pierwszej kolejności na należności uboczne, a następnie na poczet długu wymagalnego; w sytuacji kilku długów wymagalnych – na poczet najdawniej wymagalnego, chyba że należności dochodzą na drodze postępowania sądowego – wtedy wpłaty w pierwszej kolejności zalicza się na pokrycie kosztów sądowych i egzekucyjnych. Inne uregulowanie spłaty długów może zostać ustalone wyłącznie na drodze pisemnego, pod rygorem nieważności, porozumienia.

5. Użytkownik lokalu uprawniony jest do samodzielnego potrącania ze swoich należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu tylko należności potwierdzonych dokumentem urzędowym lub dokumentem pochodzącym od Spółdzielni.
6. 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.
7. Jeżeli część nieruchomości wspólnej udostępniana jest odpłatnie na czas określony do wyłącznego korzystania przez jedną osobę lub grupę ludzi (najem pomieszczeń gospodarczych, najem części korytarzy na klatkach schodowych), to osoba ta lub grupa osób obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie najmu.
8. Podstawą do ustalania wysokości opłat jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Roczny plan finansowo-gospodarczy w zakresie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni utworzony jest na podstawie analiz kosztów poszczególnych nieruchomości poniesionych w okresie poprzednim oraz prognozy tych kosztów na przyszłe okresy.
10. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, może być dokonana korekta planu finansowo-gospodarczego oraz opłat za używanie lokali.
11. a) O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni użytkownicy powiadomieni zostaną na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
b) O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni użytkownicy powiadomieni zostaną na 14 dni przed upływem do wnoszenia opłat.
c) Użytkownicy lokali otrzymują raz w roku informację o wysokości salda konta opłat celem uzgodnienia ze Spółdzielnią i jego potwierdzenia.
12. Dokumenty określone w ust. 11 dostarczane są użytkownikom do skrzynek pocztowych (bez kwitowania), a informacja o dostarczeniu dokumentów wywieszana jest w gablotach informacyjnych w budynku. Użytkownikom, którzy podali adres korespondencyjny (inny niż adres lokalu), ww. dokumenty przesłane zostaną za pośrednictwem poczty na podany adres. Użytkownik, który stwierdzi brak ww. dokumentów w skrzynce pocztowej, zobowiązany jest zgłosić się do Spółdzielni.
13. Opłaty z tytułu najmu lokali użytkowych, miejsc postojowych, powierzchni wspólnych, dzierżawy gruntu są określane w formie czynszu w indywidualnych umowach zawartych z kontrahentami.
14. Opłaty za używanie lokali i miejsc postojowych użytkownicy wnoszą na rachunek bankowy Spółdzielni, z wykorzystaniem indywidualnych rachunków bankowych, odrębnie za lokal i za miejsce postojowe.

§ 8. Przepisy końcowe

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest na zasadzie bezwynikowej. Różnica pomiędzy należnymi przychodami z eksploatacji zasobów a kosztami tej działalności zwiększa

odpowiednio koszty bądź przychody danej nieruchomości lub budynku w przyszłych okresach rozliczeniowych.

2. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem środków dedykowanych danemu budynkowi, które przeznaczone są wyłącznie na potrzeby danego budynku) służą pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Dochody z działalności gospodarczej Spółdzielni wraz z kosztami i przychodami pozostałej działalności operacyjnej i finansowej stanowią wynik finansowy Spółdzielni. Podział wyniku finansowego netto dokonywany jest przez Walne Zgromadzenie.
4. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może odstąpić od zapisów *Regulaminu*.

§ 9.

Wyłączenia dotyczące sposobu rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej w nieruchomości nr 7 zostały zawarte w załączniku nr 3, a nieruchomości 8, 9 i 16 w załączniku nr 4 do niniejszego Regulaminu.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"

Edyta Wargocka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"

Krzysztof Szarecki

Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu

Szkic podziałowy na nieruchomości

Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu

Szkic sytuacyjny działek ewidencyjnych 4/41, 4/42 i 4/39 stanowiących część działki 4/1

Załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu

WYŁĄCZENIA DOTYCZĄCE ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ W NIERUCHOMOŚCI NR 7

- I. Na potrzeby obciążenia kosztami i ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów nieruchomości nr 7 wydziela się do odrębnego rozliczenia następujące części nieruchomości:
 1. Lokale mieszkalne.
 2. Lokale użytkowe
 - a. Galeria Ursynów poziom 0, +1,
 - b. Galeria Ursynów poziom +2,
 - c. Lokale zewnętrzne.
 3. Lokal stanowiący garaż wielostanowiskowy.
- II. Koszty eksploatacji i utrzymania Nieruchomości nr 7, których nie można bezpośrednio przyporządkować do części nieruchomości wykazanych w pkt. I. rozlicza się w następujący sposób:
 1. sprzątanie – teren zewnętrzny wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1 i 2,
 2. rekultywacja zieleni- wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1 i 2,
 3. dezynsekcja, deratyzacja - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2, 3,
 4. ubezpieczenie - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2 i 3,
 5. nadzór pożarowy- wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 -dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 2 i 3,
 6. pozostałe koszty - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2, 3,
 7. podatek od nieruchomości - części wspólne GU- wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 2,
 8. usunięcie awarii - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2, 3,
 9. czyszczenie i udrażnianie studzienek- wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2, 3,
 10. konserwacja instalacji po inhibitorowaniu - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2,
 11. dozór techniczny (poza dźwigami)- wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2 i 3,

12. konserwacja sanitarna, elektryczna, budowlana - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2, 3,
13. konserwacja instalacji wentylacji - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2, 3,
14. konserwacja instalacji przeciw pożarowej - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2, 3,
15. konserwacja drzwi wejściowych – wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 2 lit a.,
16. konserwacja schodów ruchomych - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 2 lit a.,
17. konserwacja i eksploatacja dźwigów - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 2 lit a i b,
18. czyszczenie separatora - udziałem powierzchniowym wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 2,
19. woda do celów ogólnych w łazienkach GU - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 2),
20. koszty mienia do wspólnego korzystania - wg udziału w powierzchni użytkowej nieruchomości nr 7 - dotyczy części wyszczególnionych w ust. 1. pkt 1, 2, 3.

Załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu

WYŁĄCZENIA DOTYCZĄCE ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ W NIERUCHOMOŚCIACH NR 8, NR 9 i NR 16

1. W przypadku Nieruchomości o Nr 8, 9 i 16 koszty podatku od nieruchomości i koszty dzierżawy terenu części działki ewidencyjnej nr 4/1 rozliczane są zgodnie z prawomocnym w tej części wyrokiem Sądu Okręgowego IV Wydziału Okręgowego z dnia 27 listopada 2007 r. (sygn. Akt IVC 36/05) w sprawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” i wydzielenia z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa I”.