

Uchwała Nr 01/01/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” z siedzibą w Warszawie
z dnia 30-01-2025r.

w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i
ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” z siedzibą w Warszawie działając na podstawie § 65 ust. 2 pkt 12) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Wprowadzić zmiany do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie uchwalonego uchwałą nr 04/12/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie z dnia 11 grudnia 2024 r. (zwanego dalej „Regulaminem”), w następującym zakresie:

- 1) W Rozdziale I Regulaminu po sformułowaniu “PODSTAWA PRAWNA” dodaje się numerację - § 1,
- 2) Dotychczasowy § 1 do dotychczasowego § 35 Regulaminu otrzymują nową numerację odpowiednio od „§ 2” do „§ 36”,
- 3) Dotychczasowy § 8 ust. 3 Regulaminu, otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„3. Koszty zarządzania i administrowania Spółdzielnią, które nie są bezpośrednio związane (przypisane) z kosztami poszczególnych Nieruchomości, są dzielone analogicznie jak koszty wymienione w ust. 2.”

§ 2

Przyjąć tekst jednolity Regulaminu, uwzględniający zmiany, o których mowa w § 1 niniejszej Uchwały. Ww. tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik nr 1 do Uchwały.

§ 3

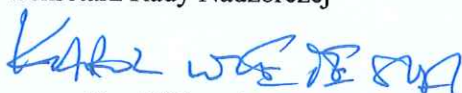
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu uczestniczyło 6 członków Rady Nadzorczej. W głosowaniu nie brał udziału Pan Tomasz Mamrot.

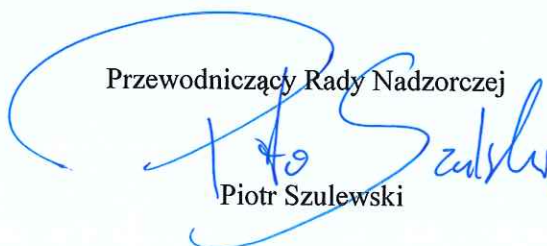
Za podjęciem Uchwały głosowało 6 członków Rady Nadzorczej

Uchwała została podjęta.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Karol Wieteska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Piotr Szulewski

Regulamin
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Załącznik Nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”
w Warszawie nr 01/01/2025 z dnia 30-01-2025 roku

Spis treści

ROZDZIAŁ I	2
PODSTAWA PRAWNA	2
ROZDZIAŁ II	2
POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
ROZDZIAŁ III	7
ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	7
Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania Nieruchomości	7
Koszty eksploatacji i utrzymania Nieruchomości wspólnej	9
Koszty eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni	11
ROZDZIAŁ IV	12
ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI	12
Woda zimna i odprowadzanie ścieków	13
Energia cieplna	14
Wywóz nieczystości stałych	15
Podatek od nieruchomości oraz inne opłaty publicznoprawne	16
ROZDZIAŁ V	17
POŻYTKI SPÓŁDZIELNI I ICH ROZLICZENIE	17
ROZDZIAŁ VI	18
ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY	18
ROZDZIAŁ VII	19
ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	19
ROZDZIAŁ VIII	20
POSTANOWIENIA OGÓLNE I KOŃCOWE	20
Obowiązek informowania Spółdzielni przez Użytkowników lokali	20
Rozliczanie opłat	20
Postanowienia końcowe	21

ROZDZIAŁ I

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn.zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 z późn. zm.).
9. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zm.).
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2063 z późn. zm.)
11. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1815 z późn. zm.).
12. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1047 z późn. zm.).
13. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).
14. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2805 z późn. zm.).
15. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.

ROZDZIAŁ II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Niniejszy regulamin (zwany dalej: „Regulaminem”) ustala zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie (zwaną dalej: „Spółdzielnią”) oraz ustalania opłat z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych Lokali w danej

Nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania Nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Regulamin określa zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 powyżej, przez:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do Lokali (w tym ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokali),
 - b) członków Spółdzielni będących właścicielami Lokali,
 - c) właścicieli Lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - d) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do Lokali niebędące członkami Spółdzielni,
 - e) najemców użytkujących Lokale mieszkalne lub Lokale użytkowe oraz osoby posiadające inny tytuł prawny do Lokalu, wynikający ze stosunku zobowiązaniowego (obligacyjnego).

§ 3

Przez użyte w treści Regulaminu określenia rozumie się:

1. Eksploatacja - utrzymanie czystości i porządku oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu, zapewnienie możliwości korzystania z niezbędnych usług komunalnych, obsługa administracyjna zasobów Spółdzielni. Koszty Eksploatacji rozlicza się na wszystkie Lokale z wyłączeniem pomieszczeń ogólnego użytku.
2. Fundusz remontowy - fundusz tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Konserwacja - wykonywanie robót nie zaliczanych do remontów lub napraw, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej instalacji i urządzeń budynku m.in. poprzez wykonywanie okresowych lub doraźnych czynności w celu utrzymania elementu budynku w eksploatacyjnej sprawności bez konieczności przeprowadzenia remontu lub napraw. Poprzez Konserwację rozumie się również poprawę estetyki, funkcjonalności i bezpieczeństwa budynku.
4. Koszty zarządzania i administrowania - obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, organizacją pracy, koordynacją działalności poszczególnych działów i samodzielnych stanowisk przez Zarząd Spółdzielni oraz koszty związane z obsługą członków i innych kontrahentów Spółdzielni, rozliczane według struktury przychodów.

W szczególności w skład Kosztów zarządzania i administrowania Spółdzielni wchodzi m.in.:

- a. koszty osobowe i bezosobowe pracowników oraz innych osób zatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umów cywilnoprawnych, łącznie z narzutami (wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych itp.),
- b. pozostałe koszty kadrowe (koszty BHP, ochrony zdrowia, delegacji, ryczałów, szkoleń itp.),

- c. koszty organizacyjno-statutowe, w tym koszty Rady Nadzorczej, Komitetów Domowych, organizacji i obsługi posiedzeń organów Spółdzielni, zebrań oraz spotkań z członkami Spółdzielni,
 - d. materiały biurowe, eksploatacja sprzętu biurowego, materiały związane z wyposażeniem pracowników w niezbędne rzeczy związane z BHP,
 - e. koszty obsługi informatycznej, prawnej oraz z zakresu ochrony danych osobowych,
 - f. opracowania, opinie, wyceny, analizy techniczno-ekonomiczne, audyty, pozostałe koszty (np. opłaty bankowe, skarbowe i sądowe, koszty badań sprawozdań finansowych, koszty lustracji, ogłoszenia w prasie, koszty składek na związki spółdzielcze itp.).
5. Koszty utrzymania Nieruchomości wspólnej, które obciążają podmioty wymienione w §2 ust.2 pkt a), b), c), d) (każdy w odpowiednio wyliczonej części ułamkowej) - są to wszelkie wydatki związane z utrzymaniem i Eksploatacją Nieruchomości wspólnej, w tym, wydatki na: remont i Konserwację, dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli, wydatki na utrzymanie porządku, czystości oraz koszty zarządzania, a także koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów.
6. Lokal - rozumie się przez to zarówno samodzielny Lokal mieszkalny, jak i lokal o innym przeznaczeniu, w tym Lokal użytkowy.
7. Lokal mieszkalny - rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie któregośkolwiek z budynków będących w zasobach Spółdzielni, izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Powyższa definicja obejmuje także lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. piwnicami i wnękami przylegającymi do lokalu, w budynku przy ul. Tamka 40 .
8. Lokal użytkowy - rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie któregośkolwiek z budynków Spółdzielni izbę lub zespół izb przeznaczonych na działalność gospodarczą lub wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
9. Mienie Spółdzielni - mienie, którego Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom Lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Mieniem Spółdzielni pozostają m.in.: Lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych, Nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, grunty niezabudowane.
10. Mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania – stanowią wszystkie Nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące Mienie Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, w szczególności ciągi piesze, oświetlenie podwórek i tereny zielone, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do Lokali i budynków.

11. Nieruchomość - część gruntu stanowiącego odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane (lub części takich budynków), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
12. Nieruchomość wspólna - grunt oraz te części każdego budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do Lokalu lub właściciele wyodrębnionych Lokali. Do Nieruchomości wspólnej budynku zaliczane są w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, instalacje: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, monitoring, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej Nieruchomości należącej do Spółdzielni.
13. Odrębna własność lokalu - prawo do Lokalu, powstałe przez zawarcie umowy o ustanowienie Odrębnej własności lokalu wraz z określonym udziałem w części wspólnej Nieruchomości.
14. Okres rozliczeniowy - okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet pokrycia poniesionych kosztów w tym okresie.
15. Osoba zamieszkała w Lokalu lub korzystająca z Lokalu - osoba przebywająca w danym Lokalu i faktycznie zamieszkująca lub korzystająca z Lokalu.
16. Schowki - pomieszczenie przydzielone do czasowego korzystania podmiotowi wymienionemu w §2 ust. 2 pkt. a), b), c), d) niniejszego Regulaminu.
17. Powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w Lokalu mieszkalnym, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową Lokalu mieszkalnego nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli i wnęk przylegających do lokalu mieszkalnego, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek. Do Powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
18. Powierzchnia użytkowa Lokalu użytkowego - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w Lokalu użytkowym. Całkowita powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w Lokalu użytkowym określona jest na podstawie przyjętej przez Spółdzielnię dokumentacji budynku tj. operatów geodezyjnych. Powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego Lokalu użytkowego, trwale zabudowy adaptacyjne, meble wbudowane lub obudowane, zaliczane są do Powierzchni użytkowej Lokalu użytkowego.
19. Pożytki Spółdzielni - dochody uzyskiwane z Mienia i praw Spółdzielni stanowiących przedmiot własności lub współwłasności Spółdzielni i innych podmiotów.
20. Pożytki z Nieruchomości wspólnej - nadwyżka przychodów nad kosztami z Nieruchomości wspólnej, w szczególności z urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń

wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku, świadectw efektywności energetycznej oraz z dzierżaw terenu. Pożytki i inne przychody z Nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej Eksploatacją i utrzymaniem.

21. Dochody z działalności gospodarczej - przychody, jakie Spółdzielnia osiąga z prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności z tytułu wynajmu Lokali użytkowych.
22. Remont - wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót niestanowiących bieżącej Konserwacji, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, także przy zastosowaniu materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Remont obejmuje również prace modernizacyjne, termomodernizacyjne, adaptacyjne i przebudowę.
23. Udział w Nieruchomości wspólnej - stosunek powierzchni użytkowej Lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich Lokali w danej Nieruchomości. Udział w Nieruchomości wyraża się ułamkami. Suma udziałów wszystkich właścicieli w danej Nieruchomości musi wynosić 1 (jeden). Składnikami tej sumy będą zarówno udziały Spółdzielni, jak i udziały właścicieli Lokali wyodrębnionych.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, który polega na porównaniu kosztów i przychodów z tej działalności. Na kontach działalności podstawowej ujmowane są koszty i przychody w rozbiciu na poszczególne jednostki kalkulacyjne związane z realizacją zadań podstawowych, zgodnie z zapisami Statutu.
2. Podstawą prowadzenia działalności Spółdzielni jest roczny plan gospodarczy tj. PLAN FINANSOWY i PLAN REMONTÓW uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych tj. obejmujących okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
4. Wynik rozliczenia kosztów i przychodów gospodarki zasobami Spółdzielni za rok kalendarzowy stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie Lokali mieszkalnych w roku następnym. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio (czyli automatycznie w roku następnym) koszty lub przychody w tej nieruchomości w zależności od osiągniętego wyniku na GZM.

§ 5

Podmiotem rozliczenia jest podmiot wymieniony w §2 ust. 2 pkt a), b), c), d) którego zobowiązania z tytułu opłat wynikają z rozliczeń kosztów przypisanych do Nieruchomości w której znajduje się Lokal.

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- a. m² powierzchni użytkowej Lokalu – koszty eksploatacji podstawowej, fundusz remontowy,
- b. liczba osób zamieszkałych w Lokalu lub korzystających z Lokalu – opłata za windę,

- c. mieszkanie (Lokal) – wywóz nieczystości, opłata za zbiorczą sieć TV,
- d. udział w Nieruchomości wspólnej,
- e. m² powierzchni gruntu - dla kosztów podatkowych,
- f. wskazania urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych,
- g. m³ wody - dla kosztów wody zimnej, podgrzania wody i odprowadzenia ścieków.

§ 6

Obliczenia powierzchni Lokalu dokonuje się z uwzględnieniem zasad określonych w Polskiej Normie PN-70/B-02365 Powierzchnie budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.

ROZDZIAŁ III

ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 7

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) w rozumieniu Regulaminu obejmuje:

- 1. koszty Eksploatacji i utrzymania Nieruchomości wspólnej,
- 2. koszty Eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni,
- 3. koszty Eksploatacji i utrzymania poszczególnych Lokali;
- 4. odpis na fundusz remontowy,
- 5. koszty Eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania Nieruchomości

§ 8

Koszty Eksploatacji i utrzymania Nieruchomości rozliczane i ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych Nieruchomości będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni albo będących we władaniu Spółdzielni.

Koszty te obejmują:

- 1. Koszty dotyczące utrzymania Lokalu z tytułu:
 - a) dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania,
 - b) dostawy ciepła do podgrzania wody,
 - c) zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - d) opłaty za gospodarowanie odpadami, w tym wielkogabarytowymi.
- 2. Koszty dotyczące utrzymania Nieruchomości wspólnej z tytułu:
 - a) Eksploatacji Nieruchomości budynkowych w tym:
 - ubezpieczenia Nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub innych rodzajów ubezpieczeń,

- utrzymania porządku i czystości na terenie Nieruchomości gruntowej i budynkach (wynagrodzenia gospodarzy domów wraz z narzutami ZUS i PFRON lub wynagrodzenia firm zewnętrznych),
 - dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
 - utrzymania zieleni (w tym nasadzenia),
 - utrzymania instalacji AZART,
 - utrzymania instalacji domofonowej,
 - utrzymania urządzeń dźwigowych,
 - utrzymania schowków i pomieszczeń przynależnych o których mowa w §3 ust. 7
 - utrzymania miejsc postojowych,
 - pozostałych kosztów związanych z Eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania nie wymienione powyżej, a stanowiących koszty ich Eksploatacji (w tym czyszczenie zsypów, materiały do celów gospodarczych, sól drogowa, koszty konserwacji nawierzchni dróg, chodników, itp.),
- b) Konserwacji, do której zalicza się koszty Konserwacji ogólnobudowlanej, instalacji sanitarnych, elektrycznych, bram wjazdowych i szlabanów, związanych z nimi kosztów nadzoru i przeglądów oraz kosztów usuwania awarii i pogotowia technicznego,
 - c) energii elektrycznej zużytej poza Lokalami, służącej w szczególności do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń zsypowych i administracyjnych, węzłów cieplnych, obsługi dźwigów oraz oświetlenia terenu,
 - d) podatku od nieruchomości,
 - e) opłaty z tytułu dzierżawy gruntu lub opłaty związanej z bezumownym korzystaniem z Nieruchomości w przypadku Nieruchomości z nieuregulowanym gruntem,
 - f) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania,
 - g) opłaty przekształceniowej.
3. Fundusz remontowy:
 - a) naprawy budynków i budowli oraz znajdujących się w nich instalacji,
 - b) remonty dźwigów,
 - c) remonty infrastruktury,
 - d) modernizacje.
 4. Koszty dotyczące zarządzania i administrowania Spółdzielnią, w skład których wchodzi wydatki ponoszone w szczególności na:
 - a) wynagrodzenia osobowe i bezosobowe pracowników lub innych osób zatrudnionych w biurze Spółdzielni na podstawie umów cywilnoprawnych,
 - b) narzuty i składki na wynagrodzenia pracowników lub innych osób zatrudnionych w biurze Spółdzielni na podstawie umów cywilnoprawnych (w szczególności ubezpieczenia społeczne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych),
 - c) odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
 - d) szkolenia pracowników,

- e) opiekę lekarską,
 - f) amortyzację środków trwałych,
 - g) usługi informatyczne,
 - h) usługi w zakresie ochrony danych osobowych,
 - i) obsługę prawną,
 - j) usługi telekomunikacyjne i pocztowe,
 - k) opłaty i prowizje bankowe,
 - l) koszty BHP,
 - m) badanie bilansu, lustracja,
 - n) materiały do celów gospodarczych, biurowych i wyposażenie (materiały czystościowe, piśmienno - biurowe, komputerowe, prenumeraty prasy do użytku służbowego, dostęp do portali branżowych),
 - o) koszty obsługi organów statutowych,
 - p) wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej,
 - q) PFRON,
 - r) koszty utrzymania i redagowania strony internetowej Spółdzielni,
 - s) koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń biurowych (energia elektryczna, centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, opłaty publicznoprawne w tym: podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, opłata przekształceniowa),
 - t) pozostałe koszty (w szczególności naprawa sprzętu, obowiązkowe składki w tym na Związek Rewizyjny w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, Krajową Radę Spółdzielczą, koszty Walnego Zgromadzenia, ogłoszenia itp.).
5. Koszty Eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania, ponoszone z tytułu:
- a) oświetlenia terenu,
 - b) utrzymania porządku i czystości,
 - c) remontów i Konserwacji nawierzchni dróg, chodników,
 - d) podatku od nieruchomości, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów oraz opłaty przekształceniowej,
 - e) pozostałych kosztów związanych z Eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania nie wymienione powyżej, a stanowiące koszty ich Eksploatacji.

Koszty eksploatacji i utrzymania Nieruchomości wspólnej

§ 9

1. Do kosztów Eksploatacji i utrzymania Nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej Nieruchomości.
2. Koszty Eksploatacji i utrzymania Nieruchomości wspólnej rozdzielane są na GZM i działalność gospodarczą zgodnie z art. 15 ust.2 i 2a ustawy o podatku od osób prawnych. Dalszego podziału tych kosztów na poszczególne Nieruchomości dokonuje się według

współczynnika powierzchniowego tj. udziału powierzchni danej Nieruchomości w ogólnej powierzchni wszystkich Nieruchomości.

3. Koszty zarządzania i administrowania Spółdzielnią, które nie są bezpośrednio związane (przypisane) z kosztami poszczególnych Nieruchomości, są dzielone analogicznie jak koszty wymienione w ust. 2.
4. Koszty Eksploatacji (materiały i robocizna), których nie można przypisać do poszczególnych Nieruchomości ze względu na jednoczesne prowadzenie robót obejmujących np. szerszy zakres prac, lub prace na kilku Nieruchomościach, są rozliczane proporcjonalnie na poszczególne Nieruchomości według współczynnika powierzchniowego tj. udziału powierzchni danej Nieruchomości w ogólnej powierzchni wszystkich Nieruchomości.
5. Na pokrycie kosztów utrzymania Nieruchomości wspólnej podmioty, o których mowa w §2 ust. 2 pkt a), b), c), d) wnoszą opłatę eksploatacyjną.

§ 10

1. Ewidencja kosztów Eksploatacji i utrzymania Nieruchomości wspólnej dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej Nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń według zasad ustalonych w niniejszym Regulaminie.
2. Na koszty Eksploatacji i utrzymania Nieruchomości wspólnej danej Nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty ewidencjonowane i rozliczane wg następujących zasad:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia i zasilania urządzeń elektrycznych oraz elektrotechnicznych w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie budynków oraz terenu wokół budynku itp.) według faktur za zużytą energię wystawianych przez dostawcę energii elektrycznej,
 - b) koszty utrzymania czystości, Konserwacji i utrzymania zieleni na Nieruchomości obciążają daną Nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę usług zrealizowanych dla danej Nieruchomości,
 - c) koszty ubezpieczenia Nieruchomości wspólnej od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają Nieruchomość w oparciu o zawarte przez Spółdzielnię umowy ubezpieczenia (polisy) i naliczone składki ubezpieczeniowe, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej Lokali w danym budynku,
 - d) koszty usług kominiarskich obciążają daną Nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem wykonanych prac,
 - e) koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda, odprowadzenie ścieków) wraz z kosztami wynikającymi z różnic metrologicznych przypadające na Nieruchomości wspólne obciążają daną Nieruchomość na podstawie rozliczeń z dostawcami ww. mediów,

- f) koszty Konserwacji, napraw oraz przeglądów wynikających z przepisów Prawa budowlanego obciążają daną Nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców tych usług,
- g) opłatą przekształceniową obciąża się niewyodrębnione Lokale mieszkalne na podstawie decyzji stosownego organu,
- h) opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu obciąża się niewyodrębnione Lokale na podstawie decyzji stosownego organu,
- i) podatkiem od nieruchomości obciąża się niewyodrębnione Lokale na podstawie decyzji stosownego organu,
- j) kosztem odpisu na Fundusz remontowy obciąża się Lokale mieszkalne wg stawki uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego,
- k) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej a poniesione przez Spółdzielnię i dotyczące Nieruchomości wspólnej obciążają daną Nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców.

Koszty eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni

§ 11

1. Koszty Eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni ponoszą osoby, o których mowa w §2 ust. 2 pkt a), b), d). Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych Lokali w danej Nieruchomości. Koszty Eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania ponoszą osoby, o których mowa w §2 ust. 2 pkt a), b), c), d).
2. Koszty Eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania rozdzielane są na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Dalszego podziału tych kosztów na poszczególne Nieruchomości dokonuje się według współczynnika powierzchniowego tj. udziału powierzchni danej Nieruchomości w ogólnej powierzchni wszystkich Nieruchomości.
3. Do kosztów Eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni zalicza się m.in.:
 - a) koszty utrzymania czystości, sprzątania i odśnieżania terenu nieruchomości, Konserwacji i nasadzenia zieleni,
 - b) koszty napraw, przeglądów technicznych i usuwania awarii,
 - c) koszty napraw i Konserwacji infrastruktury, nawierzchni chodników,
 - d) koszty zużywanej energii elektrycznej (m.in. na oświetlenie terenu, piwnic i przejść),
 - e) podatek od nieruchomości,
 - f) opłata za użytkowanie wieczyste,
 - g) opłata przekształceniowa,
 - h) obsługa informatyczna,
 - i) obsługa z zakresu ochrony danych osobowych,
 - j) obsługa prawna,

- k) ubezpieczenie Nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń,
 - l) ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące budynków i Lokali,
 - m) pozostałe koszty związane z Eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości stanowiących Mienie Spółdzielni,
 - n) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do Lokali i budynków,
 - o) koszty remontów i przeglądów wynikających z Prawa budowlanego,
 - p) Koszty zarządzania i administrowania według obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów,
 - q) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej a związane z Eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości stanowiących Mienie Spółdzielni.
- 4. Do kosztów Eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię z tego tytułu,.
 - 5. Koszty Eksploatacji i utrzymania Mienia Spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie dla każdej Nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI

§ 12

- 1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i Eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są na podstawie kosztów zawartych w Planie Finansowym i Planie Remontów Spółdzielni, o których mowa w §4 ust.2 niniejszego Regulaminu.
- 2. Poszczególne podmioty o których mowa w §2 ust. 2 pkt a), b), c), d) w zależności od posiadanego tytułu prawnego do Lokalu, charakteru przeznaczenia Lokalu, Nieruchomości, w której znajduje się Lokal mogą mieć naliczane zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i Eksploatacji Lokalu.
- 3. Podstawą wymiaru opłat ponoszonych przez podmioty, o których mowa w §2 ust. 2 pkt a), b), c), d) są koszty określone w Rozdziale III Regulaminu.
- 4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby w terminach ustalonych Statutem oraz aktualnie obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 13

- 1. Osoby, o których mowa w §2 ust. 2 pkt a), d) zobowiązane są do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości w częściach przypadających na ich Lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości stanowiących Mienie Spółdzielni.
- 2. Osoby, o których mowa w §2 ust. 2 pkt b) zobowiązane są do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem ich Lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości stanowiących Mienie Spółdzielni.
3. Osoby, o których mowa w §2 ust. 2 pkt c) zobowiązane są do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem ich Lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości wspólnej,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości stanowiących Mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 14

1. Najemcy Lokali oraz osoby posiadające inny tytuł prawny do Lokalu, wynikający ze stosunku zobowiązaniowego (obligacyjnego), opłacają czynsz zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową najmu.
2. Najemcy Lokali mieszkalnych nie ponoszą kosztów związanych z Eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości w częściach przypadających na ich Lokale, Eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości stanowiących Mienie Spółdzielni i opłat na fundusz remontowy.

§ 15

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest osoba, stosuje się zasadę naliczania opłat od liczby Osób zamieszkałych w danym lokalu lub korzystających z danego lokalu.
2. Podmiot, o którym mowa w §2 ust. 2 pkt a), b), c), d) jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Spółdzielni, o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu lub korzystających z danego lokalu.
3. W przypadku, gdy w Lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba opłaty których jednostką rozliczeniową jest osoba (np. opłata za windę) nie są naliczane.

Woda zimna i odprowadzanie ścieków

§ 16

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków są ustalane w oparciu o wskazania wodomierza głównego zainstalowanego w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez dostawcę usług.

2. Przyjmuje się, zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, że ilość zużytej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
3. W przypadku zainstalowania urządzenia pomiarowego do mierzenia ilości odprowadzanych ścieków na danej Nieruchomości, ilość odprowadzonych ścieków ustala się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych. W innym przypadku opłata za ilość odprowadzonych ścieków zawarta jest w stawce za m³ dostarczanej wody.
4. W przypadku zainstalowania urządzenia pomiarowego do celów podlewania zieleni na danej Nieruchomości czy wodomierza administracyjnego (np. do pomiaru ilości zużytej wody do celów mycia klatek), ilość zużytej wody zimnej ustala się na podstawie wskazań tych urządzeń pomiarowych.

§ 17

1. Koszty dostawy wody zimnej i jej podgrzanie obciążają poszczególne Lokale - według zasad określonych w *Regulaminie rozliczania opłat za zużycie wody i jej podgrzanie w lokalach mieszkalnych i użytkowych w SM „Centrum I”* uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
2. Lokale obciąża się kosztami dostawy wody według wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Odczyty wodomierzy i rozliczenie zużytej wody dokonywane są przez Spółdzielnię, co najmniej jeden raz w roku oraz każdorazowo przy zmianie ceny przez dostawcę.

§ 18

Opłaty za wodę zimną oraz za odprowadzanie ścieków pobiera się w formie zaliczkowej. Wysokość zaliczki wylicza się iloczynem ilości zużytej wody przypadającej na dany Lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz obowiązującej stawki za 1m³ wody.

Energia cieplna

§ 19

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynikają:
 - z wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą,
 - z faktycznego zużycia mocy na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w danych budynkach (węzłach) według wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym,
 - z cen jednostkowych energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła,
 - z innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej, a w szczególności opłaty związanej z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania oraz uzupełnianiem nośnika ciepła.
2. Z dostawcą ciepła Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z zastosowaniem taryfy dwuczłonowej obejmującej następujące składniki:



- a) część stałą - opłata za usługę przesyłową i moc zamówioną na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - b) część zmienną – opłata za faktyczne zużycie mocy pobranej na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w danych budynkach (węzłach) według wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym.
3. W przypadku zmiany przepisów w tym zakresie, Spółdzielnia może zmienić sposób dokonywania rozliczeń z dostawcą ciepła, adekwatnie do obowiązujących przepisów.

§ 20

Obciążenia za energię ciepłą fakturowane co miesiąc przez dostawcę ciepła są ewidencjonowane osobno dla poszczególnych budynków z podziałem na:

- a) zamówioną moc stałą ogółem z przeznaczeniem na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych budynków obejmującą: moc zamówieniową, koszt przesyłu, koszty związane z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia nośnika ciepła.
- b) zużytą energię ciepłą i koszt przesyłu na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków.

§ 21

Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła na cele centralnego ogrzewania Lokali mieszkalnych lub użytkowych, na cele ciepłej wody w Lokalach mieszkalnych lub użytkowych oraz kosztów dostarczenia ciepła na cele centralnego ogrzewania części wspólnych dokonywane jest w oparciu o Regulamin rozliczania centralnego ogrzewania, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Wywóz nieczystości stałych

§ 22

1. Koszty wywozu nieczystości obejmują wydatki Spółdzielni związane z realizacją obowiązków nałożonych na Spółdzielnię przez Ustawę o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. Rozliczenie kosztów wywozu odpadów komunalnych na poszczególne Lokale mieszkalne dokonuje się w oparciu o zasady ustalane przez właściwe organy samorządu terytorialnego.
3. W stosunku do Lokali użytkowych i innych Lokali określanych przez ustawę, o której mowa w ust. 1 powyżej jako „nieruchomości niezamieszkałe” stosuje się zasady rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat ustalane przez właściwe organy samorządu terytorialnego.
4. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych pobiera się według stawek ustalonych przez właściwe organy samorządu terytorialnego. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej Nieruchomości.
5. Pozostałe koszty związane z wywozem odpadów komunalnych, których nie obejmuje opłata wnoszona na rzecz właściwego organu samorządu terytorialnego obciążają koszty utrzymania czystości Nieruchomości.

Podatek od nieruchomości oraz inne opłaty publicznoprawne

§ 23

1. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej Nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) podatek od Lokali mieszkalnych,
 - b) podatek od Lokali użytkowych.
2. Podatek od nieruchomości od Lokali stanowiących Mienie Spółdzielni ustalany jest łącznie dla tych lokali i określany dla każdego Lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego Lokalu.
3. Podatek od nieruchomości od Lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność uiszczany jest indywidualnie przez właścicieli do Urzędu m.st. Warszawy, zgodnie z obowiązującymi stawkami.
4. Jeżeli w Lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost opłat podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten Lokal.

§ 24

Podatek od nieruchomości naliczany od Lokali użytkowych i gruntów jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla poszczególnych miejsc powstawania kosztów.

§ 25

Od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został spisany akt notarialny, na podstawie którego wyodrębniono i przeniesiono własność Lokalu, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wnoszone są do Urzędu m.st. Warszawy przez nabywcę tego Lokalu, a wymiar miesięcznych opłat za dany Lokal pomniejszany jest o wysokość podatku od nieruchomości.

§ 26

1. Opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu Spółdzielnia wnosi na rzecz Urzędu m.st. Warszawy wg decyzji dla poszczególnych Nieruchomości gruntowych.
2. Obciążenia poszczególnych Lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej Lokali.
3. Jeżeli charakter użytkowania powoduje zmniejszenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dla Spółdzielni, a uprawniony podmiot udzieli bonifikaty, to odpowiednio obniża się opłatę za Lokal.
4. Właściciel Lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, położonego na Nieruchomości, która została oddana w użytkowanie wieczyste, rozlicza się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z właścicielem gruntu.
5. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych Nieruchomości.

§ 27

1. Opłatę przekształceniową Spółdzielnia wnosi na rzecz Urzędu m.st. Warszawy zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 386 z późn. zm.).
2. Obciążenia poszczególnych Lokali opłatami za opłatę przekształceniową dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej Lokali.
3. Jeżeli uprawniony podmiot udzieli bonifikaty, to odpowiednio obniża się opłatę przekształceniową za Lokal.
4. Właściciel Lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład Nieruchomości, w której Lokal ten jest położony, rozlicza się z tytułu opłaty przekształceniowej indywidualnie z właścicielem gruntu.
5. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty przekształceniowe są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych Nieruchomości.

ROZDZIAŁ V

POŻYTKI SPÓŁDZIELNI I ICH ROZLICZENIE

§ 28

1. Prawo do udziału w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki przypada właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Prawo do udziału w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni posiadają tylko członkowie Spółdzielni. Przychody te są przeznaczane na pokrycie wydatków związanych z Eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

§ 29

1. Prawa do udziału w Pożytkach Spółdzielni nie posiadają:
 - a) Osoby, które utraciły członkostwo w Spółdzielni, od następnego miesiąca po utracie statusu członka Spółdzielni,
 - b) najemcy Lokali mieszkalnych i użytkowych nie będący członkami Spółdzielni,
 - c) osoby użytkujące Lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
2. W przypadku zgonu członka Spółdzielni posiadającego prawo odrębnej własności, prawo do Pożytków Spółdzielni przechodzi na spadkobierców.

§ 30

1. Pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (nadwyżka bilansowa netto) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków - Spółdzielnia może przeznaczyć na Eksploatację i utrzymanie Nieruchomości oraz na Fundusz remontowy.

2. Jednostką rozliczeniową pożytków i innych przychodów (przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z Eksploatacją i utrzymaniem Nieruchomości) jest m² powierzchni użytkowej Lokali. Rozliczenie pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni dokonywane jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni.

§ 31

Zasady naliczania i obciążenia poszczególnych Lokali mieszkalnych opłatami za korzystanie ze schowków i miejsc postojowych przy nieruchomości Tamka 40.

1. Obciążenia poszczególnych Lokali mieszkalnych opłatami za użytkowanie schowka przyznanego do czasowego korzystania dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej schowka.
2. Przydzielenia i ustalenia wysokości opłat za użytkowanie schowka określa uchwała Zarządu Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których mowa powyżej, są rozliczane na Nieruchomość Tamka 40 i stanowią pożytki z tej Nieruchomości.
4. Obciążenia poszczególnych Lokali mieszkalnych za przydzielone osobom, o których mowa w §2 ust. 2 pkt a) na podstawie *Regulaminu użytkowania miejsc postojowych przy ul. Tamka 40 w Warszawie, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum I” w Warszawie* miejsce parkingowe na działkach 92 i 93 przy nieruchomości Tamka 40 stanowią iloraz rzeczywistej wysokości opłat za użytkowanie gruntu wnoszonych przez Spółdzielnię na rzecz Urzędu m.st. Warszawy wg decyzji dla tych Nieruchomości gruntowych i ilości dostępnych miejsc parkingowych na danej działce.
5. Zasady przydzielania miejsc postojowych określa *Regulaminu użytkowania miejsc postojowych przy ul. Tamka 40 w Warszawie, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum I”* uchwalany przez Zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI

ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 32

1. Spółdzielnia tworzy Fundusz remontowy na podstawie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jest on jednym z kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Fundusz remontowy może być zasilany na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej.
3. Odpis na Fundusz remontowy rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej Lokali mieszkalnych.
4. Wysokość odpisu na Fundusz remontowy ustalana jest na podstawie uchwały Rady Nadzorczej na podstawie kosztów ujętych i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planie remontów. Zasadą jest, że odpisy na Fundusz remontowy powinny być ustalane w wysokości pokrywającej koszty remontów Nieruchomości wspólnej oraz koszty remontów

nieruchomości stanowiących Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące.

5. Odpis na Fundusz remontowy obciąża:
- a) członków Spółdzielni posiadających:
 - spółdzielcze prawo do Lokalu, w tym ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokali,
 - odrębną własność Lokalu,
 - b) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do Lokalu lub Odrębną własność lokalu i nie będące członkami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VII

ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

§ 33

1. W ramach opłat za Eksploatację i utrzymanie Nieruchomości oraz Nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia :
 - a) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej,
 - b) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynków, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz Lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych,
 - c) sprawnego działania urządzeń technicznych budynków oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - d) utrzymania budynków, Nieruchomości oraz Nieruchomości wspólnej w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym,
 - e) napraw i wymiany urządzeń i instalacji w Nieruchomości wspólnej,
 - f) napraw i wymiany stolarki Nieruchomości wspólnej,
 - g) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt przeciwpożarowy,
 - h) właściwego oświetlenia Nieruchomości wspólnej, w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynku i numerów porządkowych,
 - i) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań,
 - j) wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie Nieruchomości tablic zawierających adres administracji wraz z telefonami i godzinami przyjęć, instrukcję przeciwpożarową, wyciąg z Regulaminu porządku domowego oraz kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów (pogotowie techniczne, pogotowie energetyczne, wodnokanalizacyjne, ciepłownicze, policja, straż miejska, straż pożarna),
 - k) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców lub innych osób powstałych w wyniku Eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych Nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

ROZDZIAŁ VIII

POSTANOWIENIA OGÓLNE I KOŃCOWE

Obowiązek informowania Spółdzielni przez Użytkowników lokali

§ 34

1. Osoba, o której mowa w § 2 ust. 2 pkt a), b), c), d), ma obowiązek na bieżąco korygować liczbę Osób faktycznie zamieszkałych w lokalu lub korzystających z lokalu poprzez złożenie w administracji Spółdzielni oświadczenia w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zaistnienia zmiany liczby osób w Lokalu mieszkalnym.
2. Opłatę według nowej liczby osób (opłata za użytkowanie windy) nalicza się począwszy od następnego miesiąca po miesiącu, w którym oświadczenie złożono w Spółdzielni.
3. Korekta liczby Osób zamieszkałych w lokalu lub korzystających z lokalu ustalona według złożonego oświadczenia dokonywana jest na czas nieokreślony (chyba, że z treści oświadczenia i załączonych do niego dokumentów wynika inaczej).

Rozliczanie opłat

§ 35

1. Opłaty za używanie Lokali mieszkalnych wnoszone są na rachunek bankowy Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni do 15 dnia każdego miesiąca z góry, zaś opłaty za używanie Lokali użytkowych są wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1 powyżej, zostaje ona zaksięgowana na bieżące opłaty lub jest zwracana na pisemny wniosek osoby uprawnionej.
4. Dłużnik mający względem Spółdzielni kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, Spółdzielnia może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne.
5. Jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym Spółdzielnia zaliczyła otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu.
6. W przypadku braku oświadczenia dłużnika lub Spółdzielni spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt a), b), c), d), co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca

kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w zdaniu poprzednim wymaga uzasadnienia. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody, odbioru ścieków, odbioru odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w zdaniu poprzednim wymaga uzasadnienia.

8. Najemca Lokalu użytkowego wnosi opłaty za używanie Lokalu w wysokości i terminie określonym w umowie najmu.

Postanowienia końcowe

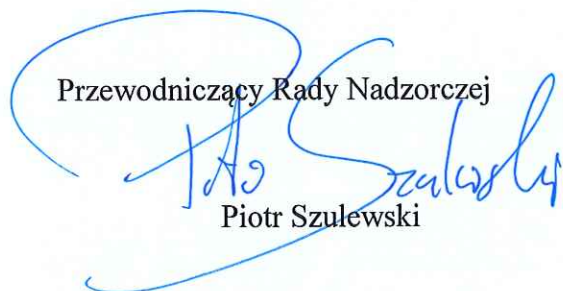
§ 36

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw regulujących zagadnienia objęte tym Regulaminem.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Karol Wieteska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Piotr Szulewski

THEORY OF THE CASE

of

The first of the two questions is whether the defendant is guilty of the crime charged. The second question is whether the defendant is guilty of the crime charged. The third question is whether the defendant is guilty of the crime charged. The fourth question is whether the defendant is guilty of the crime charged. The fifth question is whether the defendant is guilty of the crime charged. The sixth question is whether the defendant is guilty of the crime charged. The seventh question is whether the defendant is guilty of the crime charged. The eighth question is whether the defendant is guilty of the crime charged. The ninth question is whether the defendant is guilty of the crime charged. The tenth question is whether the defendant is guilty of the crime charged.

