SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA"
13-100 NIDZICA
ul. Kościuszki 2
tel. 625-31-74, 625-28-66

ZASADY PONOSZENIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW OBCIĄŻAJĄCYCH WŁAŚCICIELI LOKALI WYODRĘBNIONYCH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZIE SPÓŁDZIELNI

I POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Zasady zostały opracowane zgodnie z obowiązującym prawem, w tym zgodnie z poniższymi ustawami:

- ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116)
- ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2004r. 141 poz. 1492)

§ 2

1. Zasady określają metody i sposoby obciążania kosztami właścicieli lokali wyodrębnionych wynikającymi z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie:
   - kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali wyodrębnionych,
   - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do udziału we współwłasności,
   - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku – właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni,
   - pożytków uzyskanych na częściach wspólnych nieruchomości proporcjonalnie do udziału we współwłasności.
2. Właściciel lokalu wyodrębnionego zobowiązuje się do uiszczania zaliczek na poczet kosztów:
   - eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości (dotyczy wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych),
   - eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania (dotyczy tylko właścicieli lokali wyodrębnionych nie będących członkami spółdzielni),

   ustalonych przez zarząd spółdzielni, w terminach obowiązujących w spółdzielni.
3. Spółdzielnia zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia właściciela lokalu wyodrębnionego o faktycznie poniesionych kosztach za dany rok w terminie do dnia 31 marca następnego roku i przedłożenia rozliczenia z naliczonych za dany rok zaliczek na poczet kosztów.
4. Spółdzielnia zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia właściciela lokalu wyodrębnionego o wszelkich zmianach cen, norm na dostawę do lokalu energii cielnej, wody i kanalizacji, wywozu nieczystości oraz zaliczek na poczet kosztów określonych w § 2 niniejszych zasad w terminie co najmniej 7 dni przed pierwszym dniem miesiąca ich obowiązywania.

§ 3

1. Koszty oraz zaliczki określone w niniejszych zasadach właściciel lokalu wyodrębnionego ponosi od dnia pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wyodrębnienie tj, zawarcie aktu notarialnego oraz od dnia pierwszego następnego miesiąca, w którym członek złożył rezygnację z członkostwa w spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości, pożytki z części wspólnej oraz koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania rozliczane są raz w roku, po

zakończeniu roku kalendarzowego w terminie do dnia 31 marca roku następnego i przypadają poszczególnym właścicielom lokali wyodrębnionych udziałem % odpowiadającym udziałowi we współwłasności określonym w akcie notarialnym. Jeżeli wyodrębnienie nastąpiło w danym roku koszty rozliczane są proporcjonalnie do ilości miesięcy posiadania przez właściciela własności wyodrębnionej.

§ 4

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

- części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności:
  fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, AZART do urządzenia odbiorczego danej instalacji, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
- powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu.
- pomieszczenie przynależne – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim).
- powierzchnia ogrzewana – powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, przedsionki itp.).
- mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni, a znajdujące się w obrębie nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez spółdzielnię.
- okres rozliczeniowy – okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok.
- wodomierz – urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej lub zimnej wody i kanalizacji pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb.
- osoba zamieszkała – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca (będąca i nocująca) w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy ~~– nie musi być zameldowana na stałe~~ lub tymczasowo.

II KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU

§ 5

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:
   - energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu, jeżeli lokal jest ogrzewany z zewnętrznego dla nieruchomości źródła ciepła (kotłownia, wymiennikownia itp.)
   - energii cieplej zużytej do podgrzania wody, jeżeli lokal jest wyposażony w instalację ciepłej wody otrzymywanej z zewnętrznego dla nieruchomości źródła (kotłownia, wymiennikownia itp.)
   - wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i kanalizacji,
   - wywozu nieczystości stałych z nieruchomości,
   - gazu – jeżeli występuje zużycie gazu z jednego licznika na budynku lub grupie budynków.

§ 6

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie oddzielnie dla celów ogrzania lokali i podgrzania wody w zależności od miejsca dokonywania pomiaru:
   - w budynkach opomiarowanych – dla tego budynku,
   - w budynkach nie opomiarowanych – pomiar dokonywany w wymiennikowniach grupowych lub kotłowniach zasilających kilka budynków poprzez przypisanie:
     a) koszty ogrzania dla budynku wg ilości m^2 powierzchni ogrzewanej budynku do m^2 całej powierzchni ogrzewanej grupowo,
     b) kosztu podgrzania wody wg ilości m^3 zużytej wody do podgrzania mierzonej na wodomierzach głównych w poszczególnych budynkach do odczytu wodomierzy zainstalowanych w węźle grupowym lub gdy poszczególne budynki nie posiadają wodomierzy głównych, to obciążenie budynku następuje wg ilości osób zamieszkałych w budynkach, w których występują lokale nie opomiarowane i w budynkach, w których są wszystkie lokale opomiarowane, jako suma wodomierzy indywidualnych wg kosztu podgrzania $1m^3$ wody we wszystkich budynkach zasilanych z węzła grupowego.

   Przy czym koszty opłaty za zamówioną moc cieplną i za usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej obciążają poszczególne budynki wg ustalonej mocy dla danego budynku.
2. Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody opłacane są miesięcznie w terminie ustalonym przez spółdzielnię i ustala się je w następujący sposób:
   - w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wg „zasad rozliczania kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych" obowiązujących w spółdzielni dla członków spółdzielni. Jednostkowa zaliczka ustalana jest na $1m^2$ powierzchni ogrzewanej lokalu mnożona przez powierzchnię ogrzewaną lokalu lub ilości GJ przypadających na lokal,

- w budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wg kalkulowanych kosztów dostawy ciepła dla danego budynku wynikających z cen i stawek taryf uwzględniając ewentualne zmiany cen i stawek w przyszłym okresie rozliczeniowym. Jednostkowa zaliczka ustalana jest na $1m^2$ powierzchni ogrzewanej lokalu mnożona przez powierzchnię ogrzewaną lokalu lub ilości GJ przypadających na lokal,
- zaliczka stała za lokal wyposażony w instalację ciepłej wody, jako zaliczka ryczałtowa wynikająca z kalkulowanych kosztów opłat za zamówioną moc i jej przesył z uwzględnieniem ewentualnej zmiany cen i stawek w trakcie przyszłego okresu rozliczeniowego dla budynku i dzielona na ilość lokali w tym budynku,
- zaliczka zmienna przeliczona na $1m^3$ ciepłej wody wynikający z przeciętnego zużycia za dwa poprzednie okresy rozliczeniowe, gdy lokal jest wyposażony w wodomierze indywidualne lub na osobę zamieszkałą w lokalu, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierze indywidualne wynikająca z różnicy zużycia ciepłej wody w dwóch poprzednia okresach rozliczeniowych pomiędzy zużyciem na całym budynku i sumą zużycia wykazanego na wodomierzach indywidualnych z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen i stawek w przyszłym okresie rozliczeniowym.

3. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty dostawy energii cieplnej do ogrzania:
   - w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania- na poszczególne lokale w okresie rozliczeniowym (rok, półrocze) wg „zasad rozliczeń kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych" obowiązujących w spółdzielni.
   - w budynkach wielorodzinnych, nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, poniesione koszty w okresie rozliczeniowym (rok, półrocze) w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni ogrzewanej danego budynku i mnożąc przez powierzchnię ogrzewaną danego lokalu.
4. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody w okresie rozliczeniowym (rok, półrocze, kwartał):
   - koszty stałe dla danego budynku za zamówioną moc i jej przesył dzieli się na ilość lokali w budynku ustalając koszt jednego lokalu,
   - koszty zmienne przeliczone na $1m^3$ ciepłej wody:
     a) zużytej w lokalach, a wykazanej jako suma zużycia na wodomierzach indywidualnych, gdy w budynku wszystkie lokale są opomiarowane,
     b) zużytej w budynku, który jest wyposażony w wodomierz główny, przy czym lokale opomiarowane obciążane są ilością wykazaną na wodomierzach indywidualnych wg wyliczonego kosztu podgrzania $1m^3$ wody dla całego budynku, a pozostałe koszty (po pomniejszeniu o obciążenia lokali opomiarowanych) dzielone są na ilość osób zamieszkałych w lokalach nie opomiarowanych,
   - koszty zmienne przeliczone na osobę zamieszkałą w przypadku braku na budynku wodomierza głównego obciążające budynek, przy czym lokale nie opomiarowane obciążane są wg ilości osób zamieszkałych i wyliczonej wartości dla całego budynku, a lokale opomiarowane, jako różnica kosztów ogółem budynku i dokonanych obciążeń lokali nie

opomiarowanych dzielona na ilość zużytej wody ciepłej wykazanej na wodomierzach indywidualnych w przeliczeniu na 1m^3 zużytej wody w lokalu.

- w przypadku stwierdzenia, że w lokalu, że chociaż jeden wodomierz ciepłej wody jest niesprawny technicznie, odczyty z wszystkich wodomierzy ciepłej wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany jest i rozliczany tak jak lokale niewyposażone w wodomierze indywidualne.
- w przypadku stwierdzenia, że w lokalu chociaż jeden wodomierz ciepłej wody straci ważność legalizacji (gdy obowiązek legalizacji wodomierza ciąży na właścicielu lokalu) odczyty wodomierzy przypisuje się do rozliczenia danego okresu rozliczeniowego, a od następnego okresu rozliczeniowego lokal uznawany jest jako lokal nieopomiarowany – chyba, że właściciel dokona legalizacji wodomierza w terminie 7 dni od dnia stwierdzenia braku i w tym terminie powiadomi pisemnie Spółdzielnię w celu dokonania odczytu i założenia plomb.
- w przypadku stwierdzenia naruszenia, zerwania plomb założonych na chociażby jednym wodomierzu ciepłej wody lub stwierdzenia poboru ciepłej wody poza wodomierzem, odczyty z wszystkich wodomierzy ciepłej wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest tak jak lokale nieopomiarowane przy zastosowaniu podwyższonej o 50% kosztów zużycia ciepłej wody przypadających na jedną osobę zamieszkałą w lokalu w stosunku do pozostałych lokali nieopomiarowanych.

§ 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach mierzących zużycie wody zimnej i ciepłej lub wymiennikowniach grupowych dla zużycia ciepłej wody w przypadku, gdy budynek nie ma zainstalowanego wodomierza do ciepłej wody i rozliczane na budynek wg zasad określonych w § 5 pkt 1 ust b niniejszych zasad.
2. Koszty dostawy wody wyliczane są, jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej (zimna woda podgrzana), a koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej, przyjmując, że jeden m^3 zużytej wody odpowiada 1m^3 odprowadzonych ścieków.
3. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków z lokali pokrywane są przez właścicieli lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów w danym okresie rozliczeniowym w terminie ustalonym przez spółdzielnię:
   - ilość m^3 wody i kanalizacji na lokal, jeżeli lokal jest wyposażony w sprawne i legalizowane wodomierze, wynikający z przeciętnego zużycia za dwa poprzednie okresy rozliczeniowe lub ustalone przez właściciela,
   - ilość m^3 wody i kanalizacji przypadającej na jedną osobę zamieszkałą w lokalu, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierze indywidualne wynikająca z różnicy zużycia wody w dwóch poprzednia okresach rozliczeniowych pomiędzy zużyciem na całym budynku i sumą zużycia wykazanego na wodomierzach indywidualnych z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen i stawek w przyszłym okresie rozliczeniowym.
4. Naliczone w okresie rozliczeniowym zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o faktyczne zużycie stanowiące sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu na podstawie

dokonanych odczytów przez pracownika spółdzielni lub w inny przyjęty przez spółdzielnię sposób na koniec okresu rozliczeniowego. Do obliczeń przyjmuje się pełne ilości m^3, stosując zaokrąglenia 0,5m^3 i mniej w dół, a powyżej 0,5m^3 w górę.

5. W przypadku, gdy wszystkie wodomierze zainstalowane w lokalu wykazują zużycie 0 m^3 i nie jest to spowodowane ich awarią do zaliczek przyjmuje się wartość „0".
6. W lokalach, w których po raz pierwszy zainstalowano wodomierze lub przy zmianie właściciela do ustalenia zaliczki przyjmuje się zużycie nie niższe niż 3 m^3 wody na osobę lub w wysokości ustalonej przez samego właściciela.
7. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierza, właściciel lokalu obciążany jest tak, jak gdyby naliczone zaliczki były równe faktycznemu zużyciu wody.
8. Właściciel lokalu obowiązany jest sprawdzać, co najmniej raz w miesiącu, czy wodomierz rejestruje zużycie wody. Każdą niesprawność wodomierza właściciel jest zobowiązany zgłosić do spółdzielni w terminie do 3 dni od daty jej stwierdzenia, celem dokonania kontroli przez spółdzielnię.
9. Podczas dokonywania odczytów wodomierzy pracownik spółdzielni zobowiązany jest do sprawdzenia prawidłowości podłączeń wszystkich odbiorników wody, a właściciel zobowiązuje się do umożliwienia sprawdzenia funkcjonowania tych urządzeń.
10. W lokalach, które nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych zużycie wody ustala się na jedną osobę zamieszkałą, wynikającą ze zużycia wody na całym budynku po pomniejszeniu o sumę zużycia wody wynikającego z odczytów wszystkich wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w budynku przypadających na jedną osobę zamieszkałą w lokalach nie opomiarowanych.
11. W przypadku stwierdzenia:
    - że w lokalu, że chociaż jeden wodomierz zimnej lub ciepłej wody jest niesprawny technicznie, odczyty z wszystkich wodomierzy wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany jest i rozliczany tak jak lokale nie wyposażone w wodomierze indywidualne.
    - że w lokalu chociaż jeden wodomierz zimnej lub ciepłej wody straci ważność legalizacji (gdy obowiązek legalizacji wodomierza ciąży na właścicielu lokalu) odczyty wodomierzy przyjmuje się do rozliczenia danego okresu rozliczeniowego, a od następnego okresu rozliczeniowego lokal uznawany jest, jako lokal nie opomiarowany – chyba, że właściciel dokona legalizacji wodomierza w terminie 7 dni od dnia stwierdzenia braku i w tym terminie powiadomi pisemnie Spółdzielnię w celu dokonania odczytu i założenia plomb.
    - naruszenia, zerwania plomb założonych na chociażby jednym wodomierzu zimnej lub ciepłej wody lub stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, odczyty z wszystkich wodomierzy wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest tak, jak lokale nie opomiarowane. Jednocześnie właściciel dodatkowo obciążany jest kwotą różnicy pomiędzy odczytami wodomierzy głównych lub ilością zużytej wody na całym budynku, a sumą wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach opomiarowanych i ilością osób zamieszkałych w lokalach nie opomiarowanych, przy przyjęciu zużycia na jedną osobę 4,0 m^3

miesięcznie. Wyliczenie różnicy dotyczy dwóch ostatnio już rozliczonych okresów.

§ 8

1. Koszty badania lub wymiany wodomierzy w ramach legalizacji, do których zalicza się:
   a. koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy,
   b. koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi
   c. podatek VAT dot. w/w usługi i materiałów.

2. Koszty badania lub wymiany wodomierzy wodomierzy w ramach ich legalizacji ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości budynkowe, w którym nastąpiła ich wymiana lub badanie. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do ilości (szt.) wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.

§ 9

Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez spółdzielnię obciążają właścicieli lokali w następujący sposób:

1. jeżeli odbiorca nieczystości obciąża spółdzielnię wg ceny na jedną zamieszkałą osobę w zasobie spółdzielni, to właściciel lokalu jest obciążany na tych samych zasadach tj. ilość osób zamieszkałych w lokalu mnożona przez obowiązującą cenę za wywóz,
2. jeżeli odbiorca nieczystości obciąża spółdzielnię wg cen za ilość dokonanych wywozów, dzierżawę pojemników i kontenerów oraz dodatkowo za wywóz nieczystości wielogabarytowych, to właściciel opłaca w terminie ustalonym przez spółdzielnię miesięczne zaliczki obliczone wg planowanych całkowitych kosztów wywozu nieczystości dzielonych na ilość osób zamieszkałych objętych tym wywozem, a następnie w okresach rozliczeniowych ustalonych przez spółdzielnię dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na osobę zamieszkałą, a w lokalach użytkowych m^2 powierzchni użytkowej lokalu bez pomieszczeń przynależnych.

§ 10

1. Różnica wynikająca z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu, naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się:
   a. w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – będzie ona wypłacona na żądanie właściciela lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez spółdzielnię pisemnego żądania, po potrąceniu ewentualnego zadłużenia z innych należnych spółdzielni tytułów. Brak pisemnego żądania właściciela będzie traktowane, jako nadpłata i będzie mogło być zaliczone jako wpłaty dotyczące innych okresów naliczeń.
   b. W przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – właściciel lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od nieterminowej wpłaty spółdzielnia naliczy odsetki w ustawowej wysokości.

II KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH

§ 11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowana odrębnie dla każdej nieruchomości, w której nastąpiło wyodrębnienie chociażby jednego lokalu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem spółdzielni, czy też po rezygnacji z tego członkostwa.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby właściciel lokalu wyodrębnionego bezpośrednio z tych części nie korzystał.

§ 12

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszych zasadach.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane są według następujących zasad:
   a. koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego. W przypadku braku liczników koszty zużycia energii ustalane są w oparciu o moc zainstalowanych urządzeń odbiorczych na nieruchomości, ilości czasu ich wykorzystania ustalonym przez spółdzielnię i cen obowiązujących w zakładzie energetycznym.
   b. koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe.
   c. koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:
      I. zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
      II. w oparciu o prowadzoną przez spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości i konserwacji zieleni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).
   d. koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość:
      I. zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług, dostawców materiałów,
      II. w oparciu o prowadzoną przez spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów usług remontowo-budowlanych i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont). Przy czym zużyte na wykonanie usług materiały bezpośrednie obciążają

nieruchomość według faktycznego ich zużycia na danej nieruchomości.

e. koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług na danej nieruchomości.
f. koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja, nieczystości stałe) zużyte w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość w oparciu przyjęte w spółdzielni metody rozliczenia mediów na poszczególne lokale, jako koszty eksploatacji i utrzymania lokali o wynikające różnice z tych rozliczeń (koszty rozliczone na poszczególne lokale nie pokrywają faktycznie poniesionych kosztów na daną nieruchomość) .
g. koszty eksploatacji i utrzymania oraz remontów dźwigów osobowych lub osobowo-towarowych, jeżeli nieruchomość (w jednym lub kilku budynkach, przy nieruchomościach wielobudynkowych) jest w nie wyposażona obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).
h. koszty eksploatacji, napraw i remontów domofonów, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w domofon (instalacja domofonu była wykonana w trakcie realizacji inwestycji lub wszystkie lokale były w nią wyposażane na zlecenie lokatorów i przez nich finansowane) obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).
i. koszty utrzymania i eksploatacji zsypów, jeżeli na nieruchomości (w budynku jednym lub kilku, przy nieruchomościach wielobudynkowych) jest zsyp, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).
j. koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencją księgową kosztów ogólnych i zarządu spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem finansowo -gospodarczym spółdzielni.
k. koszty przeprowadzanych remontów części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość w oparciu o faktury wystawione przez wykonawców.
l. wszelkie inne koszty, nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).

§ 13

Właściciele lokali wyodrębnionych uiszczają zaliczki na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości w wysokości ustalonej przez spółdzielnię w oparciu o planowane na dany rok koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych

nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb remontowych nieruchomości, w terminie określonym w ustawie o własności lokali, przy czym spółdzielnia może nie naliczać odsetek do terminu wpłat ustalonego przez spółdzielnię.

§ 14

Pożytki uzyskane z części wspólnych nieruchomości do których zalicza się przychody z najmu części wspólnych (ściany zewnętrzne budynku, grunt stanowiący współwłasność, dach itp.) są ewidencjonowane oddzielnie dla danej nieruchomości. W pożytkach każdy z właścicieli lokali wyodrębnionych uczestniczy udziałem % we współwłasności określonym w akcie notarialnym.

§ 15

1. Spółdzielnia dokona rozliczenia faktycznie poniesionych w roku kosztów na eksploatację i utrzymanie części wspólnych nieruchomości i pożytków uzyskanych z części wspólnych i w terminie do dnia 31 marca następnego roku i powiadomi o wynikach dokonanego rozliczenia poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w pkt 1 powinno zawierać:
   a. informacje o kosztach i pożytkach ogółem, a dotyczących części wspólnych nieruchomości,
   b. informację o naliczonych zaliczkach określonemu w zawiadomieniu właścicielowi lokalu wyodrębnionego,
   c. informację o wysokości kosztów i pożytków przypadających właścicielowi lokalu wyodrębnionego określonego w zawiadomieniu, a odpowiadające udziałowi % we współwłasności.
   d. informację o wyniku dokonanego rozliczenia rocznego, tj. określenie kwoty nadpłaty lub niedopłaty
3. Różnica wynikająca z indywidualnego rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, a naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się:
   - w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości przypadający na lokal) – będzie ona wypłacona na żądanie właściciela lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez spółdzielnię pisemnego żądania, po potrąceniu ewentualnego zadłużenia z innych należnych spółdzielni tytułów. Brak pisemnego żądania właściciela będzie traktowane, jako nadpłata i będzie mogło być zaliczone jako wpłaty dotyczące innych okresów naliczeniowych.
   - w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości przypadający na lokal) – właściciel lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od nieterminowej wpłaty spółdzielnia naliczy odsetki w ustawowej wysokości.

III KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELCZEGO PRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA

§ 16

1. Pod pojęciem mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania, określanego dalej „mieniem ogólnym" rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości, a w szczególności:
   - chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
   - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
   - oświetlenie terenów i ulic,
   - mała architektura i tereny zielone
   - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
2. Załącznik nr 1 do niniejszych zasad określa szczegółowo mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania i dotyczące właściciela lokalu wyodrębnionego. Załącznik nr 1 stanowi integralną część z niniejszymi zasadami.

§ 17

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie ogólne jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego ponoszą proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, w powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby właściciel lokalu wyodrębnionego bezpośrednio z tego mienia nie korzystał.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
   - koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie ogólne,
   - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją na tą opłatę,
   - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont)
   - koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego, a dotyczącego mienia ogólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont)
   - koszty energii elektrycznej. według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu ogólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego. W przypadku braku liczników koszty zużycia energii ustalane są w oparciu o moc zainstalowanych urządzeń odbiorczych, ilości czasu ich wykorzystania ustalonym przez spółdzielnię i cen obowiązujących w zakładzie energetycznym

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA"
13-100 NIDZICA
ul. Kościuszki 2
tel. 625-31-74, 625-28-66

UCHWAŁA Nr 23 /2005

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy z dnia 16.12.2005r

W sprawie : Zatwierdzenia zasad ponoszenia i rozliczania kosztów obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy.

& 1

Na podstawie & 42 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwala :

Zasady ponoszenia i rozliczania kosztów obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa w Nidzicy o treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

& 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej