



# Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

## REGULAMIN ZASAD ROZLICZANIA GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA”

---

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE. ....	2
II.	EKSPLLOATACJA PODSTAWOWA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI (Koszty zarządu nieruchomością wspólną ) .....	4
III.	FUNDUSZ REMONTOWY .....	5
IV.	DOSTAWA WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW.....	5
V.	DOSTAWA ENERGII CIEPLNEJ DLA CENTRALNEGO OGRZEWANIA, CYRKULACJI CIEPŁEJ WODY I PODGRZANIA WODY .....	6
VI.	UTRZYMANIE DŹWIGÓW .....	7
VII.	DOMOFONY .....	8
VIII.	ZBIORCZA INSTALACJA NAZIEMNEJ TELEWIZJI CYFROWEJ I SATELITALNEJ. ....	8
IX.	WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH .....	8
X.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI .....	8
XI.	ENERGIA ELEKTRYCZNA CZĘŚCI WSPÓLNYCH .....	9
XII.	PRZYCHODY Z GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI .....	9
XIII.	ZASADY USTALANIA OPŁAT I WNOŠZENIA ZALICZEK PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.....	9
XIV.	ROZLICZANIE OPŁAT I ZALICZEK WNOŠZENYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI .....	11
XV.	POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE .....	11
XVI.	OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .....	12
XVII.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	13
XVIII.	Tabela 1. Struktura wyliczania miesięcznych stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. ....	14
XIX.	Tabela 2. Struktura wyliczania miesięcznych stawek opłat za użytkowanie lokali użytkowych. ....	14
XX.	Tabela 3. Wyjaśnienie skrótów użytych w tabeli 1 i 2. ....	15
XXI.	Tabela 3. Zestawienie powierzchni i liczby lokali. ....	16
XXII.	Tabela 4. Zestawienie powierzchni i zapotrzebowania na energię cieplną. ....	17

---

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

### § 1.

- 1 Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami), art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (z późniejszymi zmianami) oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.
- 2 Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
  - 1) **użytkowników lokali:**
    - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych lub do lokali o innym przeznaczeniu,
    - b) członków Spółdzielni — właścicieli i współwłaścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
    - c) osoby nie będące członkami Spółdzielni, a posiadające odrębną własność lub własnościowe prawo do lokalu,
    - d) najemców lokali,
    - e) osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego;
  - 2) **zasoby mieszkaniowe Spółdzielni** — nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię,
  - 3) **nieruchomość** — grunt zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
  - 4) **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** - mała architektura, budowla, będące własnością Spółdzielni, służące nieruchomości w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez użytkowników lokali,
  - 5) **część wspólna nieruchomości** — grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku właściciela lokalu danej nieruchomości,
  - 6) **lokal mieszkalny** — wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniem przynależnym służy zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy, przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
  - 7) **lokale o innym przeznaczeniu** — wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, izby lub zespołu izb wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Lokale takie stanowią między innymi: lokale użytkowe, lokale gospodarcze.
  - 8) **udział w nieruchomości wspólnej** - udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
  - 9) **pomieszczenie przynależne** — pomieszczenie stanowiące część składową samodzielneho lokalu, służące zaspakajaniu potrzeb osób, które korzystają z tego lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega ale jest położone w granicach jednej nieruchomości,
  - 10) **powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania,
  - 11) **powierzchnia ogrzewana** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, przedsionki itp.),
  - 12) **urządzenia pomiarowe** — wszystkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne, służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, (liczniki na instalacji wody zimnej lub ciepłej, energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze, podzielniki ciepła),
  - 13) **okres rozliczeniowy** — okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu (rok kalendarzowy pokrywający się z rokiem obrachunkowym),

- 14) **pożytki i przychody z części wspólnej nieruchomości** — dochody z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości,
- 15) **przychody z działalności Spółdzielni** — dochody w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni oraz inne dochody Spółdzielni nie związane bezpośrednio z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym.
- 16) **przychody Spółdzielni zaliczone, zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym** — przychody z tytułu opłat za lokale mieszkalne, pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z lokali przez mieszkańców, jak również ułatwiające im dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie i administrowanie.
- 17) **opłata** — opłaty na pokrycie kosztów utrzymania lokali, części wspólnych nieruchomości, utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni.
- 18) **zaliczka** — planowana kwota na pokrycie kosztów dostawy mediów (en. elektr., c.o., c.w., zw.), wywozu nieczystości stałych oraz opłat podatków.
- 19) **tereny niezabudowane** — tereny wchodzące w skład mienia ogólnego Spółdzielni, niepodlegające przekształceniu na mocy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

### § 2.

- 1 Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.
- 2 Gospodarka zasobem mieszkaniowym, stanowiąca własność lub współwłasność Spółdzielni i nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków oraz osób niebędących członkami, którym przysługują tytuły prawne do lokali, obejmuje zasoby:
  - 1) lokali mieszkalnych,
  - 2) lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) części wspólne nieruchomości,
  - 4) mienia ogólnego Spółdzielni.

### § 3.

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w ramach poszczególnych grup składają się następujące koszty:

- 1 Koszty zależne od Spółdzielni, w tym:
  - 1) koszty eksploatacji, w skład których wchodzi:
    - a) koszty administrowania,
    - b) koszty utrzymania czystości,
    - c) koszty konserwacji,
    - d) koszty obowiązkowych przeglądów technicznych,
  - 2) koszty ponoszone na rzecz usługodawców:
    - a) koszty eksploatacji i konserwacji domofonów,
    - b) koszty eksploatacji i konserwacji zbiorczej instalacji cyfrowej telewizji naziemnej i satelitarnej,
    - c) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
  - 3) odpis na fundusz remontowy,
- 2 Koszty niezależne od Spółdzielni, w tym:
  - 1) koszty ponoszone na rzecz dostawców mediów wraz z kosztami pochodnymi:
    - a) koszty centralnego ogrzewania,
    - b) koszty podgrzania wody,
    - c) koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków,
    - d) koszty legalizacji wodomierzy,
    - e) koszty energii elektrycznej,

- 2) koszty ponoszone na rzecz Urzędu Miasta:
  - a) podatek od nieruchomości,
  - b) koszty wywozu nieczystości.
- 3 Koszty pozostałe, w tym: koszty związane ze spłatą zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych, w tym koszty kredytów, pożyczek.

### § 4.

1. Wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są kosztami gospodarki zasobami lokalowymi i obejmują one:
  - 1.1 Eksploatację podstawową i utrzymanie nieruchomości – rozliczane na m<sup>2</sup>,
  - 1.2 Odpisy na fundusz remontowy – rozliczane na m<sup>2</sup>,
  - 1.3 Podatek od nieruchomości – rozliczane na m<sup>2</sup>,
  - 1.4 Koszt energii elektrycznej części wspólnej – rozliczane na m<sup>2</sup>,
  - 1.5 Dostawę ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania – rozliczane na m<sup>2</sup>,
  - 1.6 Dostawę ciepła dla potrzeb cyrkulacji ciepłej wody – rozliczane na licznik cw,
  - 1.7 Dostawę ciepła dla centralnej ciepłej wody – rozliczane na m<sup>3</sup> wody,
  - 1.8 Dostawę wody i odprowadzanie ścieków – rozliczane na m<sup>3</sup> wody,
  - 1.9 Eksploatację dźwigów osobowych – rozliczane na m<sup>2</sup>,
  - 1.10 Wywóz nieczystości stałych – rozliczane zgodnie z uchwałą RM St. Warszawy,
  - 1.11 Eksploatację domofonów – rozliczane na m<sup>2</sup>,
  - 1.12 Eksploatację instalacji TV i SAT – rozliczane na m<sup>2</sup>,
2. Podstawą do ustalania opłat za używanie lokali, jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą, którego konstrukcja opiera się między innymi na wynikach sprawozdania za rok miniony (poniesione faktyczne koszty gospodarki zasobami), przewidywanymi potrzebami, zasady (polityka) rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA" uchwalane przez Zarząd oraz postanowieniami niniejszego regulaminu.  
Jeżeli po uchwaleniu planu finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi (np. podwyżki cen zmiana stawki podatku VAT), dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek za używanie lokali.

### § 5.

1. Za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się powierzchnię określoną uchwałą Zarządu nr 39/2004 z dwudziestego grudnia 2004 roku podjętą w oparciu o art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przy wykorzystaniu dokumentacji wykonanej dla określenia przedmiotu odrębnej własności oraz podaną w zawiadomieniu Zarządu Spółdzielni z 20 grudnia 2004 roku jako „powierzchnia łącznie” (powierzchnia wg obmiarów + powierzchnia pomieszczeń przynależnych). Zestawienie powierzchni przedstawiono w tabeli nr 3.

## II. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI (Koszty zarządu nieruchomością wspólną )

### § 6.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności wydatki Spółdzielni na:
  - 1.1 Utrzymanie pomieszczeń i powierzchni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku,
  - 1.2 Utrzymanie terenu przydomowego – jego sprzątnięcie i odśnieżanie, pielęgnacja oraz odnawianie zieleni, sprzątnięcie i odśnieżanie chodników miejskich przyległych do nieruchomości Spółdzielni,
  - 1.3 Opłaty bankowe i pocztowe związane z inkasowaniem czynszów,
  - 1.4 Ubezpieczenie budynków i innych składników majątkowych Spółdzielni,

- 1.5 Koszty zarządzania nieruchomością, obejmujące płace zarządu, koszty utrzymania biura oraz usługi firm: zarządzającej oraz księęgowej,
  - 1.6 Opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za zbiorczą instalację TV-SAT, domofonową i windę,
  - 1.7 Okresowe specjalistyczne przeglądy techniczne mieszkań, budynków i instalacji technicznych,
  - 1.8 Bieżącą konserwację budynków i urządzeń technicznych,
  - 1.9 Usuwanie awarii w instalacjach technicznych budynków, koszty transportu i materiałów,
  - 1.10 Inne koszty związane bezpośrednio z administrowaniem budynkiem i obsługą mieszkańców,
  - 1.11 Koszty zakupu wody, energii ciepłej, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych nie pokryte opłatami ustalonymi na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych lub opłatami ryczałtowymi.
2. Lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

### III. FUNDUSZ REMONTOWY

#### § 7.

1. Kosztami odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są obciążane:
  - 1.1 Lokale mieszkalne i użytkowe, zajmowane przez członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
  - 1.2 Lokale mieszkalne i użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię,
  - 1.3 Własnościowe lokale mieszkalne i użytkowe, zajmowane przez osoby posiadające do niego tytuł prawny a niebędące członkami Spółdzielni,
  - 1.4 Lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane bez tytułu prawnego.
2. Lokale zajmowane przez osoby wymienione w ust. 1, są obciążane odpisami na fundusz remontowy wg stawek w zł/m<sup>2</sup>, ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami wnoszą opłaty na fundusz remontowy na zasadach przewidzianych dla członków.

### IV. DOSTAWA WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

#### § 8.

1. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o „kosztach wody” należy przez to rozumieć, koszt wody i odprowadzania ścieków.
2. Podstawą do ustalania opłat za zużycie wody są odczyty wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, pomnożone przez obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym cenę jednostkową 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków.  
Należność jest obliczana jako suma zużytej wody zimnej i ciepłej pomnożona przez cenę wody i ścieków.
3. Wodomierze są własnością Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia mechanicznego koszt naprawy lub wymiany oraz usunięcia ewentualnych szkód ponosi właściciel lokalu.
4. Przez koszt wody rozumie się opłatę, pobieraną przez dostawcę.
5. Odczyty wskazań liczników z radiową transmisją dokonywane są przez administrację Spółdzielni w okresach miesięcznych.  
W lokalach nie wyposażonych w odczyt radiowy wodomierzy właściciel lokalu zobowiązany jest dostarczać odczyt liczników na ostatni dzień każdego miesiąca. Odczyty te są weryfikowane przez pracownika administracji nie rzadziej niż dwa razy w roku.
6. Użytkownicy lokali mieszkalnych są obciążani, obliczonymi przez Spółdzielnię, miesięcznymi opłatami zaliczkowymi obliczonymi na podstawie ilości zużywanej wody pomnożonej przez obowiązującą cenę pobieraną przez dostawcę.

Ilość zużywanej wody, jest kalkulowana na dany rok w według przeciętnego miesięcznego zużycia wody w lokalu mieszkalnym, za okres ostatnich 6-ciu miesięcy poprzedniego roku.

7. Użytkownicy lokali użytkowych są obciążani opłatami według rzeczywistego zużycia wody w okresach miesięcznych.
8. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego, cena pobierana przez dostawcę ulegnie zmianie, Spółdzielnia dokonuje odpowiedniej korekty wysokości opłat zaliczkowych na następne miesiące, powiadamiając o tym użytkownika lokalu na piśmie, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przed dokonaniem korekty wysokości opłat wykonywany jest dodatkowy odczyt wskazań wodomierzy.
9. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego Spółdzielnia może dokonać korekty ilości przeciętnie zużywanej wody o której mowa w ust. 6. Dokonanie jednej korekty w okresie obrachunkowym dokonywane jest bezpłatnie. Za każdą kolejną korektę ilości zużywanej wody w okresie obrachunkowym spółdzielnia pobiera opłatę manipulacyjną w wysokości 100,00 zł.
10. Różnica pomiędzy kosztami zakupu wody wg wskazań wodomierza głównego a sumą kosztów wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych oraz wniesionych opłat ryczałtowych, jest rozliczana jako składnik pozostałych kosztów obsługi eksploatacyjnej.
11. Celowe uszkodzenie licznika lub zerwanie plomby powoduje naliczenie kosztów według ryczałtu ( $5 \text{ m}^3$  na osobę miesięcznie) za okres liczony od ostatniego odczytu wskazań wodomierzy.

### § 9.

1. Użytkownicy lokali, którzy odmawiają zainstalowania wodomierzy w swoich lokalach, obciążani są opłatami ryczałtowymi ( $5 \text{ m}^3$  na osobę miesięcznie w lokalach mieszkalnych i zgodnie z tabelą 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody dla lokali użytkowych.). Opłata ryczałtowa dla lokali mieszkalnych jest równa podstawie ryczałtu pomnożonej przez liczbę osób faktycznie zamieszkujących lub przebywających w danym lokalu. Jeżeli w lokalu nie mieszka żadna osoba, do obciążenia przyjmuje się opłatę równą stawce dla jednej osoby jako gotowość do świadczenia usługi.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia wodomierzy w celu dokonania odczytu. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia wodomierzy, naliczenie kosztów, następuje wg stawek ryczałtowych, o których mowa w ust. 1.
3. Do naliczeń ryczałtowych nie mają zastosowania zapisy działu XIV. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
4. Użytkownik lokalu, w którym z powodu braku możliwości odczytów wodomierzy naliczenie dokonane zostało wg stawek ryczałtowych, może złożyć wniosek o ich korektę.
5. Użytkownik lokalu może reklamować sposób naliczenia kosztów wody w ciągu 10 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja powinna być złożona na piśmie i zawierać uzasadnienie. O wyniku rozpatrzenia reklamacji, użytkownik jest powiadamiany przez Spółdzielnię w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.

## V. DOSTAWA ENERGII CIEPLNEJ DLA CENTRALNEGO OGRZEWANIA, CYRKULACJI CIEPŁEJ WODY I PODGRZANIA WODY

### § 10.

1. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznej instalacji w budynku i kosztów utrzymania węzła cieplnego.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są

ogrzewane (klatki schodowe, przedpokoje, przedsionki itp.) .Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, tarasów i antresoli.

3. Podstawą do rozliczania użytkowników lokali jest:
  - w zakresie centralnego ogrzewania – powierzchnia lokalu zgodnie z ust. 2,
  - w zakresie opłat za cyrkulację ciepłej wody – liczba liczników ciepłej wody a w przypadku lokali nieopomiarowanych liczba doprowadzeń ciepłej wody do lokalu.
  - w zakresie podgrzania wody – odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody.
4. Wysokość zaliczki i rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanego lokalu z uwzględnieniem jego funkcji (lokal mieszkalny / lokal usługowo-handlowy). Stawkę za m<sup>2</sup> ogrzewanej powierzchni określa się przy uwzględnieniu procentowego udziału zapotrzebowania na moc cieplną dla poszczególnych lokali (tabela nr 4).
  - **63%** kosztów centralnego ogrzewania pokrywają lokale mieszkalne 4130,50 m<sup>2</sup>;
  - **20%** kosztów centralnego ogrzewania pokrywają lokale usługowo-handlowe 576,40 m<sup>2</sup>;**Pozostałe 17%** stanowiące koszt centralnego ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych (875,20 m<sup>2</sup>) rozlicza się w pozycji koszty zarządzania nieruchomością wspólną.
5. W lokalach nieopomiarowanych (bez wodomierzy ciepłej wody) oraz w których Użytkownicy lokali odmawiają zainstalowania wodomierzy ciepłej wody dla ustalenia zużycia energii ciepłej do podgrzania wody, obciążeni są opłatami ryczałtowymi (40% normy zużycia wody w lokalu o której mowa w par. 9 ust. 1). Opłata ryczałtowa jest równa podstawie ryczałtu pomnożonej przez liczbę osób faktycznie zamieszkujących w danym lokalu oraz koszt jednostkowy podgrzania m<sup>3</sup> wody. Jeżeli w lokalu nie mieszka żadna osoba, do obciążenia przyjmuje się opłatę równą stawce dla jednej osoby jako gotowość do świadczenia usługi.
6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia wodomierzy w celu dokonania odczytu. W przypadku dwukrotnego nie udostępnienia wodomierzy w celu dokonania odczytu, naliczenie kosztów następuje wg. stawek ryczałtowych, o których mowa w ust. 5.
7. Celowe uszkodzenie licznika lub zerwanie plomby powoduje naliczenie kosztów według ryczałtu za okres liczony od ostatniego odczytu wskazań wodomierzy.
8. Do naliczeń ryczałtowych nie mają zastosowania zapisy działu XIV. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
9. Użytkownik lokalu, w którym z powodu braku możliwości odczytów wodomierzy naliczenie dokonane zostało wg stawek ryczałtowych, może złożyć wniosek o ich korektę.
10. Użytkownik lokalu może reklamować sposób naliczenia kosztów wody w ciągu 10 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja powinna być złożona na piśmie i zawierać uzasadnienie. O wyniku rozpatrzenia reklamacji, użytkownik jest powiadamiany przez Spółdzielnię w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.

## VI. UTRZYMANIE DŹWIGÓW

### § 11.

1. Do kosztów utrzymania dźwigów osobowych zaliczane są koszty bieżącej eksploatacji, konserwacji, energii elektrycznej oraz przeglądów prowadzonych przez UDT.
2. Koszt utrzymania dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
4. Jeżeli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powoduje zwiększoną intensywność użytkowania dźwigu, to odpowiednio korygowane jest obciążenie lokalu kosztami utrzymania dźwigu. Wysokość tej korekty na wniosek Zarządu, uchwała Rada Nadzorcza.
5. Koszty remontu dźwigów wykonane na odrębne zlecenie wg faktur, są rozliczane z funduszu remontowego.

### VII. DOMOFONY

#### § 12.

1. Kosztami utrzymania domofonów są koszty bieżącej konserwacji i naprawy instalacji.
2. Koszt utrzymania domofonów rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
3. Koszty remontu domofonów wykonane na odrębne zlecenie wg faktur, są rozliczane z funduszu remontowego.

### VIII. ZBIORCZA INSTALACJA NAZIEMNEJ TELEWIZJI CYFROWEJ I SATELITALNEJ.

#### § 13.

1. Kosztami utrzymania zbiorczej instalacji do odbioru naziemnej telewizji cyfrowej oraz satelitarnej są koszty bieżącej konserwacji i naprawy tych instalacji.
2. Koszt utrzymania zbiorczej instalacji do odbioru naziemnej telewizji cyfrowej oraz satelitarnej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
3. Koszty konserwacji i remontu zbiorczej instalacji do odbioru naziemnej telewizji cyfrowej oraz satelitarnej wykonane na odrębne zlecenie wg faktur, są rozliczane z funduszu remontowego.

### IX. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

#### § 14.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych dla poszczególnych lokali ustalany jest na podstawie Uchwał Rady m. st. Warszawy w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w m. st. Warszawie i zagospodarowania tych odpadów w zamian za uiszczoną przez właścicieli nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Zgodnie z uchwałą nr 10/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 24 czerwca 2013 r. od dnia 1 lipca 2013 roku zbiórka odpadów komunalnych prowadzona będzie w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię mieszkaniową „POLNA” w Warszawie przy ul. Polnej 54 z zachowaniem zasad segregacji odpadów stałych określanych przepisami wydanymi przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy.
3. Do naliczeń nie mają zastosowania zapisy działu XIV. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### X. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

#### § 15.

1. Lokale mieszkalne są obciążane podatkiem od nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok.  
Jeżeli w lokalu mieszkalnym jest prowadzona działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
2. Obciążania podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek podatku, dotyczących lokali użytkowych.  
Obciążanie lokali użytkowych, wynajmowanych przez Spółdzielnię, jest regulowane umową najmu.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości, dotyczącego ich nieruchomości, indywidualnie z gminą.



4. W odniesieniu do lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego, koszty podatku od nieruchomości stanowią odrębny składnik opłat za używanie lokali.

### **XI. ENERGIA ELEKTRYCZNA CZĘŚCI WSPÓLNYCH**

#### **§ 16.**

1. Koszty energii elektrycznej części wspólnych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami na rzecz dostawcy energii elektrycznej oraz koszty bieżącej konserwacji i naprawy instalacji elektrycznych części wspólnych.
2. Koszt energii elektrycznej części wspólnych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
3. Koszty remontu instalacji elektrycznej części wspólnych wykonane na odrębne zlecenie wg faktur, są rozliczane z funduszu remontowego.

### **XII. PRZYCHODY Z GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI**

#### **§ 17.**

Przychody z gospodarki Spółdzielni dzielą się na:

1. Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, (zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych),
2. Pożytki z części wspólnej nieruchomości,
3. Przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
4. Pozostałe przychody.

#### **§ 18.**

- 1 Pożytki z części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, a w części przekraczających te koszty przypadają właścicielom oraz członkom Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
- 2 Przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, pomniejszone o koszty własne tych przychodów, mogą być przeznaczone na:
  - 1) pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej i sportowej w części nie pokrytej przychodami z tej działalności, w wysokości ustalonej w Planie finansowo-gospodarczym,
  - 2) pokrycie członkom Spółdzielni części kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu oraz udziału prawa członka do tego lokalu,
  - 3) inne cele statutowe Spółdzielni.

### **XIII. ZASADY USTALANIA OPŁAT I WNOŠENIA ZALICZEK PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

#### **§ 19.**

- 1 Podstawą do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali jest roczny Plan finansowo-gospodarczy, uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz zasady (polityka) rachunkowości SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POLNA" uchwalane przez Zarząd.
- 2 Korekta Planu finansowo-gospodarczego oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali, dokonywana jest w przypadku wystąpienia istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym.
- 3 Zmiana cen dostaw mediów (np. wody, energii elektrycznej, dostawa ciepła, wywóz nieczystości) niezależnych od Spółdzielni a powodująca zmianę wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników

lokali, nie wymaga decyzji Rady Nadzorczej. Korekty zaliczkowo ustalonych opłat dokonuje Zarząd Spółdzielni.

- 4 Wysokość opłat za użytkowanie lokali zależy od:
  - 1) tytułu prawnego do lokalu,
  - 2) przeznaczenia lokalu,
  - 3) sposobu użytkowania lokalu,
- 5 Jednostką rozliczeniową kosztów i ustalania opłat na ich pokrycie może być:
  - 1) jeden m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub powierzchni ogrzewanej,
  - 2) jeden m<sup>2</sup> gruntu,
  - 3) lokal,
  - 4) licznik ciepłej wody,
  - 5) udział w nieruchomości wspólnej.
- 6 Opłaty za domofony ustala się od powierzchni użytkowej poszczególnych lokali .
- 7 Wysokość opłat za podatek od nieruchomości, ustala się do powierzchni użytkowej lokalu oraz udziału.
- 8 Wysokość opłat za użytkowanie dźwigów ustala się od powierzchni użytkowej poszczególnych lokali
- 9 Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są w formie zaliczkowej.

### § 20.

- 1 Użytkownicy lokalu wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
  - 1) utrzymania lokali,
  - 2) utrzymanie części wspólnej nieruchomości,
- 2 Najemcy lokali obowiązani są uiszczać czynsz pokrywający co najmniej pełne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 3 Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku. Odszkodowanie powinno pokrywać co najmniej pełne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłaty na fundusz remontowy. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych kosztów, Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego.
- 4 Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do uiszczania opłat na fundusz remontowy.

### § 21.

- 1 Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nie nastąpiło w tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia pisemnie na 14 dni przed datą postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.
- 2 Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
- 3 Za opłaty za użytkowanie lokalu odpowiada członek Spółdzielni, któremu przysługuje tytuł do lokalu, właściciel lokalu lub osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, niebędąca członkiem Spółdzielni, najemca lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego. Współwłaściciele lokalu oraz osoby współuprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa (jeżeli prawo to należy do kilku osób) odpowiadają za opłaty solidarnie. Ponadto za opłaty solidarnie z członkiem Spółdzielni, właścicielem (współwłaścicielem) lokalu, osobą której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (współuprawnionymi do prawa), odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 4 Opłaty za użytkowanie lokali dokonywane są na rachunek bankowy wskazany przez Zarząd.
- 5 Wysokość opłat za użytkowanie lokali może być kwestionowana w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.



## Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

- 6 Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania terminów wnoszenia miesięcznych opłat za użytkowanie lokalu oraz przestrzeganie innych terminów rozliczeń ustalonych przez Zarząd.
- 7 Opłaty za użytkowanie lokalu wnoszone są co miesiąc z góry, tj. do 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych po tym terminie mogą być naliczane odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
- 8 Zmiana wysokości należnych opłat i zaliczek wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

### **XIV. ROZLICZANIE OPŁAT I ZALICZEK WNO SZENYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

#### **§ 22.**

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy pokrywający się z rokiem obrachunkowym Spółdzielni, chyba że postanowienia Regulaminu dotyczące niektórych kosztów stanowią inaczej.
2. Rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości i opłat za lokale dokonuje się nie rzadziej niż raz w roku, w terminie do 30 dni od daty przyjęcia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
3. Nadpłatę lub niedobór wynikający z rocznego rozliczenia kosztów i przychodów utrzymania lokalu, mienia Spółdzielni oraz części wspólnych nieruchomości, Spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć z użytkownikami lokali w terminie 30 dni od daty przyjęcia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
4. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami rozliczana jest następująco:
  - a) Nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych należności z tytułu opłat za używanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami, na poczet zadłużenia,
  - b) Niedopłata zostaje zaksięgowana na obciążenie konta czynszowego i winna być uiszczona przy opłacaniu najbliższych należności z tytułu opłat za używanie lokalu.
5. Użytkownik lokalu może reklamować wynik rozliczenia kosztów w ciągu 10 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja powinna być złożona na piśmie i zawierać uzasadnienie.
6. O wyniku rozpatrzenia reklamacji, użytkownik jest powiadamiany przez Spółdzielnię w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
7. Spółdzielnia doręcza pisma użytkownikowi lokalu na adres ostatnio przez niego podany. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zawiadomić spółdzielnię o każdej zmianie stałego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez użytkownika lokalu zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo.

### **XV. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 23.**

- 1 O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni powiadamia się użytkowników co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 2 O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, powiadamia się użytkowników co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- 3 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.

#### **§ 24.**

- 1 Obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz odpisami na fundusz remontowy może być zmniejszone, na podstawie uchwały



## Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

- Walnego Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej za poprzedni rok obrachunkowy.
2. Właścicielom lokali mieszkalnych, którzy nie są członkami Spółdzielni, i lokali użytkowych niezależnie od statusu właściciela lokalu, nie przysługuje obniżenie o, którym mowa w ust. 1.
  3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
  4. Szczegółowy schemat wyliczenia stawek jednostkowych i rozliczania opłat przedstawiony jest w tabelach 1 i 2.

### **XVI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

#### **§ 25.**

- 1 W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
  - 1) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej,
  - 2) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynku, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się budynku,
  - 3) dostarczenia do budynku i utrzymania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, gaz sieciowy itp.),
  - 4) sprawnego działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych,
  - 5) utrzymania budynku i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym,
  - 6) napraw i wymiany urządzeń i instalacji w nieruchomościach wspólnych,
  - 7) napraw i wymiany stolarki budowlanej w nieruchomościach wspólnych,
  - 8) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy oraz przeciwpożarowy,
  - 9) właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych (klatek schodowych, korytarzy oraz wejść do budynku),
  - 10) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań, szczególnie w porze zimowej,
  - 11) oznaczenia budynków i lokali zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów,
  - 12) wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości tablic zawierających: adres administracji wraz z telefonami, godzinami przyjęć, instrukcję przeciwpożarową, wyciągu z „Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców”, kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów (pogotowie: techniczne Spółdzielnia, energetyczne, gazownicze, wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, dźwigowe, policja, straż miejska, straż pożarna, pogotowie ratunkowe),
  - 13) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców.
- 2 Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, znajdujących się w niej instalacji oraz urządzeń, w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
- 3 Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.



## Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

---

### XVII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 26.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.
2. Niniejszy tekst jednolity regulaminu został przyjęty przez Radę nadzorczą w dniu 15.01.2024 r. uchwałą numer \_02/2024.

Sekretarz RN  
*/Sebastian Mirkowski/*

---

Przewodniczący RN  
*/Jacek Bąk/*

---

Niniejszy regulamin został zweryfikowany po względem zgodności z ustawą o rachunkowości.

Główny księgowy SM „POLNA”  
*/Halina Szczerba/*

---

**XVIII. Tabela 1. Struktura wyliczania miesięcznych stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.**

Opis	JM.	Struktura wyliczenia
Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (Lokale mieszkalne)	m <sup>2</sup>	EP-LM / PLM / 12
<i>Powyższa stawka uwzględnia poniższe koszty:</i>		
<i>Koszty osobowe</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>EP-KO x STR-PRZ-LM) / PLM / 12</i>
<i>Koszty bezosobowe</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>EP-KBO x STR-PRZ-LM) / PLM / 12</i>
<i>Koszty ogólne</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>EP-PiK x STR-POW-LM) / PLM / 12</i>
<i>Koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>ECCO-PO x STR-POW-LM / PLM / 12</i>
<i>Energia elektryczna cz. wspólnej</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>EECW x STR-POW-LM / PLM / 12</i>
<i>Dźwigi</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>ED / PLM / 12</i>
Fundusz remontowy	m <sup>2</sup>	<b>Stawka określana uchwałą Rady Nadzorczej</b>
Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	Lokal	<b>Stawka określana uchwałą Rady Nadzorczej</b>
Podatek od nieruchomości	m <sup>2</sup>	<b>RSPN-LM / 12</b>
Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	m <sup>2</sup>	<b>ECCO x ULMCO / CPO-LM / 12</b>
Cyrkulacja CW	licznik CW	<b>(MZCW + C% x ECCW) / LCW / 12</b>
Podgrzanie CW	m <sup>3</sup>	<b>((1-C)% x ECCW) / ZCW</b>
Woda i Ścieki	m <sup>3</sup>	<b>Stawka określana przez MPWiK</b>
Wywóz śmieci	Gosp.	<b>Stawka określana uchwałą Rady Miasta st. W-wy</b>

**XIX. Tabela 2. Struktura wyliczania miesięcznych stawek opłat za użytkowanie lokali użytkowych.**

Opis	JM.	Struktura wyliczenia
Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (Lokale użytkowe)	m <sup>2</sup>	EP-LU / CPO-LH / 12
<i>Powyższa stawka uwzględnia poniższe koszty:</i>		
<i>Koszty osobowe</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>EP-KO x STR-PRZ-LU / PLH / 12</i>
<i>Koszty bezosobowe</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>EP-KBO x STR-PRZ-LU / PLH / 12</i>
<i>Koszty ogólne</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>EP-PiK x STR-POW-LU / PLH / 12</i>
<i>Koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>ECCO-PO x STR-POW-LU / PLH / 12</i>
<i>Energia elektryczna cz. wspólnej</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>EECW x STR-POW-LU / PLH / 12</i>
Fundusz remontowy	m <sup>2</sup>	Stawka określana uchwałą Rady Nadzorczej
Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	Lokal	Stawka określana uchwałą Rady Nadzorczej
Podatek od nieruchomości	m <sup>2</sup>	<b>RSPN-LU / 12</b>
Opłata przekształceniowa za WUG	m <sup>2</sup>	<b>OWG / PLH / 12</b>
Centralne ogrzewanie lokale handlowe	m <sup>2</sup>	<b>ECCO x ULHCO / PLH / 12</b>
Cyrkulacja CW	licznik CW	<b>(MZCW + C% x ECCW) / LCW / 12</b>
Podgrzanie CW	m <sup>3</sup>	<b>(1 - C)% x ECCW / ZCW</b>
Woda i Ścieki	m <sup>3</sup>	<b>Stawka określana przez MPWiK</b>



## Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

Wywóz śmieci	Lokal.	Kwota ustalana na podstawie deklaracji i stawek określanych uchwałą Rady Miasta st. W-wy
--------------	--------	--

### XX. Tabela 3. Wyjaśnienie skrótów użytych w tabeli 1 i 2.

Skrót	Opis	Wartość / Struktura podziału
<b>CPLMiU</b>	Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych, przynależnych i użytkowych do których przysługuje prawo do lokalu oraz lokali mieszkalnych, użytkowych i przynależnych stanowiących zasoby SM „POLNA” uwidocznioma w Uchwale uwłaszczeniowej Zarządu nr 39/2004 z dnia 20.12.2004r z późniejszymi zmianami.	(5243,90 m <sup>2</sup> )
<b>PLM</b>	Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych i przynależnych do których przysługuje prawo do lokalu oraz lokali mieszkalnych i przynależnych stanowiących zasoby SM „POLNA” uwidocznioma w Uchwale uwłaszczeniowej Zarządu nr 39/2004 z dnia 20.12.2004r	(4340,30 m <sup>2</sup> )
<b>CPO-LM</b>	Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewana instalacją CO.	(4130,50 m <sup>2</sup> )
<b>PLH</b>	Całkowita powierzchnia lokali usługowo handlowych.	(576,40 m <sup>2</sup> )
<b>CPO-PO</b>	Całkowita powierzchnia pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych ogrzewana instalacją CO	(875,20 m <sup>2</sup> )
<b>PLU</b>	Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych i przynależnych uwłaszczonych	Aktualizowana corocznie
<b>EP</b>	Koszt całkowity eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości zgodnie z planem i sprawozdaniem finansowym.	-----
<b>EP-XX</b>	Koszt całkowity eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości przypadający na: lokale mieszkalne (LM) i użytkowe (LU)	-----
<b>Składowe eksploatacji podstawowej „EP-XX”</b>		
<b>EP-KO</b>	<i>Koszty osobowe. Wynagrodzenia i umowy stałe na obsługę Spółdzielni.</i>	<i>Podział przychodowy</i>
<b>EP-KBO</b>	<i>Koszty bezosobowe. koszty biura, koszty sądowe, środki czystości, koszty ogólne, zieleń.</i>	<i>Podział przychodowy</i>
<b>EP-PiK</b>	<i>Eksploatacja Podstawowa - Ubezpieczenia, przeglądy i konserwacje.</i>	<i>Podział powierzchniowy</i>
<b>EPCO-PO</b>	<i>Koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych.</i>	<i>Podział powierzchniowy</i>
<b>EECW</b>	<i>Koszt energii elektrycznej części wspólnej i jej konserwacji.</i>	<i>Podział powierzchniowy</i>
<b>ED</b>	<i>Całkowity koszt eksploatacji dźwigów.</i>	<i>Obciąża lokale mieszkalne</i>
<b>STR-POW-</b>	Struktura powierzchniowa podziału kosztów eksploatacji podstawowej (Lokale mieszkalne „LM”, Lokale Użytkowe „LU”)	LM – 88% LU – 12%
<b>STR-PRZ-</b>	Struktura przychodowa podziału kosztów eksploatacji podstawowej (Lokale mieszkalne „LM”, Lokale Użytkowe „LU”) określana na podstawie przychodów netto za poprzedni okres obrotowy.	LM – ok. 31% LU – ok. 69 %
<b>ECCO</b>	Całkowity koszt ciepła zużytego do centralnego ogrzewania.	-----
<b>ULMCO</b>	Udział procentowy zapotrzebowania na energię cieplną lokali mieszkalnych.	63 %
<b>EPCO-LM</b>	<i>Całkowity koszt ogrzewania lokali mieszkalnych.</i>	ECCO * ULMCO
<b>ULHCO</b>	Udział procentowy zapotrzebowania na energię cieplną lokali usługowo handlowych.	20 %
<b>EPCO-LH</b>	<i>Całkowity koszt ogrzewania lokali użytkowych.</i>	ECCO * ULMHO
<b>UPOCO</b>	Udział procentowy zapotrzebowania na energię cieplną pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych	17 %
<b>MZCW</b>	Koszty stałe energii cieplnej (Moc zamówiona + Opłata przesyłowa) na potrzeby podgrzania wody (CW).	-----
<b>C</b>	Procentowy udział kosztów stałych energii cieplnej użytej do podgrzania ciepłej wody w cyrkulacji. Wielkość ustalana uchwałą Rady Nadzorczej po konsultacji z Zarządem.	15 %
<b>ECCW</b>	Koszt energii cieplnej użytej do podgrzania ciepłej wody	-----
<b>ZCW</b>	Zużycie ciepłej wody.	według liczników
<b>ZZW</b>	Zużycie zimnej wody.	według liczników
<b>LCW</b>	Liczba liczników ciepłej wody w budynku + liczba doprowadzeń ciepłej wody w lokalach nieopomiarowanych.	143
<b>RSPN-LM</b>	Roczna stawka podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy.	1,15 na 2024 rok
<b>RSPN-LU</b>	Roczna stawka podatku od nieruchomości dla lokali użytkowych zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy.	33,10 na 2024 rok
<b>OWG</b>	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe „LU”)	-----



## Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

**XXI. Tabela 3. Zestawienie powierzchni i liczby lokali.**

Stan na 01.01.2024	
Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych, przynależnych i użytkowych do których przysługuje prawo do lokalu oraz lokali mieszkalnych, użytkowych i przynależnych stanowiących zasoby SM "POLNA"	5 243,90
Całkowita powierzchnia pomieszczeń komunikacyjnych	968,70
Całkowita powierzchnia budynku	6 212,60

		Powierzchnia wg pomiarów [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (piwnic) wg pomiarów [m <sup>2</sup> ]	<b>Powierzchnia łącznie [m<sup>2</sup>]</b>
<b>W tym lokale</b>		<b>5 034,10</b>	<b>209,80</b>	<b>5 243,90</b>
Mieszkalne SW oraz uwłaszczone	LM	4 058,00	205,80	<b>4 263,80</b>
Mieszkalne - własność SM	LM-ADM	36,20	2,40	<b>38,60</b>
Administracyjne	ADM	36,30	1,60	<b>37,90</b>
Usługowo-handlowe	LHU	576,40	0,00	<b>576,40</b>
Pom. Gosp. - ADM	PG-ADM	16,80	0,00	<b>16,80</b>
Pom. Gosp. Najem - GZM	PG-NGZM	91,00	0,00	<b>91,00</b>
Piwnice NGZM	PIW-NGZM	2,50	0,00	<b>2,50</b>
Piwnice NDG	PIW-NDG	5,10	0,00	<b>5,10</b>
Piwnice ADM	PIW-ADM	33,80	0,00	<b>33,80</b>
Pomieszczenia ogólnie dostępne	PO	178,00	0,00	<b>178,00</b>
Powierzchnie lokali według statusu prawa własności.				
Uwłaszczone	KW	2579,00	124,50	<b>2 764,60</b>
Nie uwłaszczone mieszkalne	SW	1479,00	81,30	<b>1 575,70</b>
Nie uwłaszczone użytkowe	SWLU	116,90	0,00	<b>116,90</b>
Stanowiące własność spółdzielni	SMP	859,20	4,00	<b>863,20</b>
Powierzchnie lokali według statusu członkowskiego				
Członek	T	3785,98	188,50	<b>3 933,93</b>
Nie członek	N	244,63	10,25	<b>236,28</b>
Nieuregulowany	ZM	144,30	7,05	<b>210,50</b>
SM Polna	SMP	859,20	4,00	<b>863,20</b>





## Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

**XXII. Tabela 4. Zestawienie powierzchni i zapotrzebowania na energię ciepłą.**

Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych, użytkowych i administracyjnych ogrzewana instalacją CO	4 992,70
Całkowita powierzchnia pomieszczeń komunikacyjnych ogrzewanych instalacją CO	589,40
Całkowita powierzchnia budynku ogrzewana instalacją CO	5 582,10
Całkowite zapotrzebowanie na energię ciepłą wg. rzutów kondygnacji (W)	364 545,00

		Powierzchnia wg pomiarów [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie ciepła [W]	Udział procentowy wg. zap. ciepła [%]
<b>W tym lokale</b>		<b>5 243,90</b>	<b>364 545,00</b>	<b>100%</b>
Lokale mieszkalne	LM, ADM, oraz LM-ADM	4 130,50	230 925,00	<b>63%</b>
Pom. Gosp.	PG	118,30	8 640,00	<b>2%</b>
Usługowo-handlowe	LHU	399,80	70 495,00	<b>19%</b>
Usługowo-handlowe - biuro	LHU-B	125,50	5 260,00	<b>1%</b>
Usługowo handlowe antresola	LHU-0	51,10	0,00	<b>0%</b>
Pom. Ogólnodostępne	PO	167,50	10 800,00	<b>3%</b>
Klatki schodowe	KS	589,40	38 425,00	<b>12%</b>