

REGULAMIN
ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI

IKAR Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników SGGW w Warszawie.

IKAR Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników SGGW w Warszawie NIP: 9511594347, KRS 0000066718 (dalej: Spółdzielnia), wykonuje zarząd powierzony w trybie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych¹, nieruchomością wspólną, położoną przy ul. rtm. Witolda Pileckiego 107 w Warszawie (02 – 781), stanowiącą współwłasność Spółdzielni i właścicieli prywatnych.

Na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali mają obowiązek pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni (dalej: Statut)².

§ 25 ust. 1 pkt. 12 Statutu przekazuje Radzie Nadzorczej obowiązek uchwalenia szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.

§ 1

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI I JEJ FINANSOWANIE

I. Spółdzielnia prowadzi:

1. Podstawową działalność operacyjną, w tym:
 - 1) dostarczanie mediów do lokali mieszkalnych,
 - 2) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnej,
 - 3) eksploatacja i utrzymanie miejsc parkingowych w garażach podziemnych,
 - 4) eksploatacja i utrzymanie miejsc parkingowych naziemnych,
2. Pozostałą działalność operacyjną – działalność gospodarczą, w tym:
eksploatacja i utrzymanie pożytków i innych działań generujących dochód Spółdzielni.

II. Przychody i koszty działalności Spółdzielni.

1. Spółdzielnia uzyskuje przychody:
 - a) z podstawowej działalności operacyjnej w postaci wpłat (zaliczek) wnoszonych przez właścicieli lokali, w wysokości przewidywanych kosztów eksploatacji i utrzymania przypadających na ich lokale i nieruchomości wspólnej;
 - b) z pozostałej działalności (gospodarczej);
2. Wysokość opłat wnoszonych przez właścicieli lokali z tyt. przychodów wymienionych ust. 1 lit. a i b Spółdzielnia ustala zgodnie z zapisami § 41 i 42 Statutu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za lokale powstaje z dniem nabycia prawa własności do lokalu lub z datą faktycznego przejęcia lokalu wskazaną w akcie notarialnym lub w protokole zdawczo – odbiorczym lokalu.
4. Opłaty za lokale właściciele wpłacają na rachunek bankowy Spółdzielni z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Za datę wpłaty przyjmuje się datę zarachowania środków na rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Spółdzielnia ma prawo naliczyć właścicielom lokali, odsetki ustawowe za opóźnienie we wpłacie należnych kwot (min.: zaliczki i rozliczenia oraz inne wierzytelności), na podstawie art. 481 § 2 kodeksu cywilnego.

¹ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558)

² Statut IKAR Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników SGGW w Warszawie z dnia 13 czerwca 2018 r.

6. W pierwszej kolejności, z opłat za lokale, Spółdzielnia potrąca swoją wierzytelność z tyt. odsetek ustawowych za opóźnienie i należności, o których mowa w ust. 9 – 12.
7. Spółdzielnia ponosi:
 - a) koszty podstawowej działalności operacyjnej, pokrywane z opłat wnoszonych przez właścicieli lokali, min.:
 - wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracowników zajmujących się obsługą eksploatacyjną i utrzymaniem nieruchomości,
 - przeglądy, serwis i konserwacją urządzeń, oraz usługi doradztwa technicznego, które nie podlegają sfinansowaniu z funduszu remontowego,
 - przeglądów okresowych wymaganych zapisami ustawy prawo budowlane³,
 - utrzymania instalacji wspólnych budynku, w tym: elektrycznej, odgromowej, domofonowej, p.poż, sanitarnej, wodnej i kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, monitoringu wizyjnego,
 - utrzymania czystości i porządku oraz dezynsekcji,
 - utrzymania zieleni i zagospodarowania terenu,
 - utrzymania i przeglądów okresowych placu zabaw,
 - amortyzacja środków trwałych,
 - ubezpieczenia mienia i OC,
 - podatków i opłat,
 - podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
 - koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów, wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - ogólnego zarządu nieruchomością wspólną i ogólnego funkcjonowania Spółdzielni,
 - opłat za dostawy gazu na ciepło z centralnego ogrzewania i podgrzanie wody użytkowej, zimnej wody, odprowadzenie ścieków, gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - odpisu na fundusz remontowy.
 - b) wydatki na remonty, modernizację i ulepszenia budynku w części stanowiącej nieruchomość wspólną, pokrywane z odpisów na fundusz remontowy i innych źródeł, w tym z podziału nadwyżki bilansowej;
 - c) koszty pozostałej działalności (gospodarczej).
8. Koszty, o których mowa w ust. 3 lit. a rozliczane są:
 - a) na dzień 30 czerwca i 31 grudnia roku obrotowego – rozliczenie kosztów zużycia mediów w lokalach w okresie 1 stycznia – 30 czerwca,
 - b) na dzień 31 grudnia roku obrotowego – rozliczenie kosztów zużycia mediów w lokalach w okresie 1 lipca 31 grudnia oraz kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej w okresie 1 stycznia – 31 grudnia.Zarząd ma prawo, w przypadku zmiany cen lub innych przyczyn niezależnych od Spółdzielni ustalić dodatkowe okresy rozliczeniowe mediów w lokalach lub odstąpić od jednego półrocznego okresu rozliczeniowego.
9. Wydatki Spółdzielni na opłaty przygotowania dokumentacji związanej z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności ponosi właściciel lokalu.
10. Kosztami obsługi prawnej Spółdzielni oraz wszczętych postępowań egzekucyjnych sądowych i komorniczych związanych z dochodzeniem zaległych należności Spółdzielni, Spółdzielnia obciąża dłużnika po dwukrotnym bezskutecznym wezwaniu do zapłaty.

³ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.)

Wpłata części zadłużenia nie stanowi warunku odstąpienia Spółdzielni od dochodzenia zaległych należności.

11. Korespondencję zawierającą wezwania do zapłaty należności, powiadomienia o wysokości zaliczek i rozliczeniu kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej i mediów do lokalu, Spółdzielnia wysyła na koszt adresata – właściciela lokalu, za pośrednictwem operatora pocztowego wyznaczonego⁴.
12. Spółdzielnia ma prawo obciążyć właściciela lokalu, kosztami zniszczeń mienia Spółdzielni i zniszczenia lub uszkodzenia roślinności do wysokości kosztów odtworzeniowych. Standard odtworzenia i wyboru Wykonawcy robót ustala i dokonuje Spółdzielnia.

III. Wynik finansowy

1. Wynik finansowy Spółdzielni zależy od rezultatu własnej działalności gospodarczej. Zysk netto podlega podziałowi, natomiast strata wymaga pokrycia. Uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty podejmuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni, zgodnie z § 18 ust. 5 Statutu.

2. Wynik finansowy Spółdzielni składa się z:

- 1) Wyniku z podstawowej działalności operacyjnej.

Nadwyżka/niedobór przychodów nad kosztami rozliczane są pod datą dnia bilansowego z właścicielami lokali jako zwrot lub dopłata opłat na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

- 2) Wyniku z pozostałej działalności (gospodarczej), na który składają się:

- a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (po pomniejszeniu o koszty), o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które służą pokrywaniu kosztów jej eksploatacji i utrzymania;
- b) saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych.

§ 2

ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI ZALICZEK NA KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

I. Plan gospodarczo - finansowy

1. Podstawą ustalenia wysokości zaliczek na koszty działalności operacyjnej Spółdzielni jest plan gospodarczo - finansowy, który zawiera szacowane przychody i koszty nieruchomości wspólnej na nowy rok obrotowy wraz z uzasadnieniem ich szacowania.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania projektu planu gospodarczo - finansowego na kolejny rok obrotowy (§ 28 pkt. 1 Statutu).
3. Rada Nadzorcza uchwała plan gospodarczo - finansowy (§ 25 ust. 1.1 Statutu).
4. W sytuacji, istotnej, nie przewidzianej na etapie tworzenia planu gospodarczego - finansowego, zmiany cen lub dodatkowych kosztów, Zarząd może wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o uchwalenie korekty planu gospodarczego - finansowego, w trakcie roku obrotowego.

II. Zaliczki na media do lokali mieszkalnych

Zaliczki na pokrycie kosztów zużycia mediów w lokalach ustala się wg. następujących zasad:

- 1) zużycie wody i odprowadzenie ścieków:

przyjmuje się normy zawarte w tabeli 1, zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zależności od liczby osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu. Wysokość zaliczki miesięcznej stanowi iloczyn normy zużycia danego świadczenia i jego ceny jednostkowej brutto, którą Spółdzielnia płaci dostawcy.

⁴ Ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1640 ze zm.)

Tabela 1. NORMY ZUŻYCIA WODY

LICZBA OSÓB W LOKALU	WODA zimna	WODA ciepła	ŚCIEKI
	ZALICZKA w m3	ZALICZKA w m3	ZALICZKA w m3
0	0,000	0,000	0,000
1	1,800	1,500	3,300
2	3,500	2,500	6,000
3	4,600	4,000	8,600
4	6,500	5,400	11,900
powyżej 5	8,000	4,700	12,700

2) zużycie ciepła na centralne ogrzewanie:

- a) koszty dostawy ciepła szacuje się jako iloczyn średniego zużycia gazu w okresie ostatnich 3 lat (w kWh) i przewidywanych cen zmiennych brutto dostarczenia gazu;
- b) średnie zużycie gazu w okresie ostatnich 3 lat (w kWh) należy przeliczyć na GJ, przyjmując że 1 GJ = 277,78 kWh;
- c) szacowana cena jednostkowa brutto 1 GJ ciepła =

$$\frac{\text{koszty dostawy ciepła}}{\text{średnie zużycie gazu w okresie ostatnich 3 lat}}$$

- d) wysokość szacowanych kosztów centralnego ogrzewania stanowi iloczyn średniego zużycia ciepła w Spółdzielni na centralne ogrzewanie w okresie ostatnich 3 lat (w GJ) i szacowanej ceny jednostkowej brutto 1 GJ ciepła;
- e) zaliczki na centralne ogrzewanie ustala się jako szacowane koszty centralnego ogrzewania na m² powierzchni mieszkalnej, wg wzoru:

$$\frac{\text{szacowane koszty centralnego ogrzewania}}{\text{powierzchnia lokali w m2}} \times \frac{1}{\text{liczba miesięcy}}$$

3) zużycie ciepła na podgrzanie wody:

- a) wartość zużytego ciepła na podgrzanie wody oblicza się jako różnicę pomiędzy szacowanymi kosztami dostawy ciepła (pkt. 3 lit. a) i szacowanymi kosztami centralnego ogrzewania (pkt. 3 lit. e);
- b) szacowana cena jednostkowa brutto 1 m³ podgrzania wody =

$$\frac{\text{wartość zużytego ciepła na podgrzanie wody}}{\text{średnie roczne zużycie wody ciepłej}}$$

- c) zaliczki za podgrzanie wody ustala się jako iloczyn szacowanej ceny jednostkowej brutto 1 m³ podgrzania wody i normy zużycia wody ciepłej zawartej w tabeli 1;

4) koszty stałe dostawy ciepła i wody:

- a) sumę szacowanych kosztów stałych brutto zużycia gazu i wody należy podzielić przez powierzchnię lokali w m² i liczbę miesięcy;
- b) zaliczki na koszty stałe dostawy ciepła i wody ustala się jako iloczyn ceny jednostkowej szacowanych kosztów stałych brutto zużycia gazu i wody (pkt. 5 lit. a) i powierzchni lokalu.

III. Zaliczki na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej:

- a) jednostką rozliczeniową zaliczek na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej jest 0,001 udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni ogółem;
 - b) zaliczki na podatek od nieruchomości naliczane są tylko właścicielom spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
- 2. Zaliczki na koszty ogólnego zarządu nieruchomością wspólną i ogólnego funkcjonowania Spółdzielni.
Jednostką rozliczeniową zaliczki na koszty ogólnego zarządu jest 0,001 udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni ogółem.
- 3. Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania miejsc parkingowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym:
 - a) jednostką rozliczeniową zaliczek na koszty eksploatacji i utrzymania miejsc parkingowych w wielostanowiskowych garażach podziemnym jest 0,001 udziału powierzchni miejsca parkingowego w powierzchni garażu ogółem;
 - b) zaliczki na podatek od nieruchomości naliczane są tylko właścicielom spółdzielczych własnościowych praw do miejsc parkingowych w garażu podziemnym.
- 4. Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania miejsc parkingowych naziemnych.
Jednostką rozliczeniową zaliczek na koszty eksploatacji i utrzymania miejsc parkingowych naziemnych jest miejsce parkingowe.
- IV. Zaliczki na opłaty pobierane przez Spółdzielnię i przekazywane organom administracji samorządowej.
Spółdzielnia pobiera i przekazuje organom administracji samorządowej n.w. opłaty i podatki:
 - za odbiór odpadów komunalnych – zaliczki naliczane są wg stawki ustalonej w uchwale Rady m. st. Warszawy,
 - podatek od nieruchomości – zaliczki ustalane są właścicielom spółdzielczych własnościowych praw do lokali wg stawki ustalonej w uchwale Rady m. st. Warszawy.
- V. Zaliczka na fundusz remontowy.
Jednostką rozliczeniową zaliczek na fundusz remontowy jest 0,001 sumy udziałów powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni miejsc parkingowych w wielostanowiskowych garażach podziemnym w powierzchni ogółem.

§ 3

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

- I. Jednostki rozliczeniowe
 - 1. Rozliczenie zaliczek następuje po zakończeniu okresów rozliczeniowych, o których mowa w § 1. II ust. 5
 - 2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów działalności operacyjnej są:
 - a) m² powierzchni lokalu mieszkalnego, do rozliczenia kosztów stałych zużycia ciepła i wody;
 - b) liczba osób w lokalu, do rozliczenia obciążeń za odpady komunalne oraz szacunkowego zużycia wody i ścieków w sytuacji gdy stwierdzone zostanie uszkodzenie wodomierza lub właściciel lokalu nie udostępni lokalu w celu dokonania odczytów lub nie poda w terminie do 5 lipca i 5 stycznia, wskazań wodomierzy,
 - c) stanowisko postojowe naziemne, do rozliczenia kosztów eksploatacji miejsc parkingowych naziemnych,

- d) 0,001 udziału powierzchni miejsca parkingowego w powierzchni garażu ogółem, do rozliczenia kosztów eksploatacji miejsc parkingowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych,
- e) 0,001 udziału powierzchni lokalu w powierzchni ogółem, do rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- f) m³ zużytej wody wg. wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy), do rozliczenia kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz kosztów podgrzania wody,
- g) GJ zużytego ciepła wg. wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy), do rozliczenia zużycia ciepła na centralne ogrzewanie.

II. Zasady rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków

1. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzeniu ścieków pomiędzy dostawcą wody i odbiorcą ścieków (MPWiK Sp. z o.o.) a odbiorcami – właścicielami lokali będących w zasobie Spółdzielni. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków polega na:
 - a) rozliczeniu zakupu między dostawcą, a Spółdzielnią zgodnie z obowiązującą taryfą o dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
 - b) rozliczeniu kosztów zakupu wody i ścieków między Spółdzielnią, a właścicielami lokali wg. zasad określonych w niniejszym dziale.
3. Koszty stałe dostawy wody i odbioru ścieków rozlicza się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni.
4. Koszty wody i ścieków na potrzeby: utrzymania czystości, podlewania roślin, zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
5. Koszty wody, ścieków i ciepła zużyte w biurze Spółdzielni zalicza się do kosztów zarządu nieruchomością wspólną i ogólnego funkcjonowania Spółdzielni.
6. Spółdzielnia organizuje legalizację lub wymianę wodomierzy za zgodą i na koszt właścicieli lokali.
7. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w celu wymiany wodomierzy przez Spółdzielnię, do obowiązku właściciela lokalu należy ponowna legalizacja lub wymiana wodomierza na nowy, która musi być dokonana przez upływem okresu ważności poprzedniej legalizacji. Wodomierze muszą posiadać ważną cechę legalizacyjną Głównego Urzędu Miar, muszą być sprawne i zaplombowane. Właściciel lokalu ma obowiązek przekazania Spółdzielni protokołu z wymiany/legalizacji wodomierzy, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 1A lub 1B.
8. Właściciel lokalu ma obowiązek udostępnić wodomierze osobom działającym w imieniu Spółdzielni w celu dokonania odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania wodomierzy i zużycia wody. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu wodomierzy przedstawiciel Spółdzielni w obecności właściciela lokalu sporządza protokół zawierający informację o uszkodzeniu, stanie plomb, odczyty.
9. W przypadku braku możliwości ustalenia zużycia wody w lokalu do rozliczenia zużycia wody i ścieków stosuje się normy zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury⁵. O zastosowaniu normy w rozliczeniu zużycia wody i ścieków Zarząd zawiadamia właściciela lokalu za pośrednictwem email lub sms podanych do kontaktów ze Spółdzielnią. W uzasadnionych sytuacjach, na wniosek właściciela lokalu, Zarząd może do rozliczenia wody i ścieków zastosować inne normy, np. średnie zużycie wody na osobę w okresie ostatnich trzech okresów rozliczeniowych.

III. Zasady rozliczania kosztów ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w lokalach.

⁵ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r. poz. 70)

1. Budynek posiada instalację ogrzewczą wodną z własną kotłownią. Wytwarzane ciepło pochodzi ze spalania paliwa gazowego sieciowego w 2 kotłach gazowych BUDERUS (moc 800 kW). Paliwo gazowe dostarcza przedsiębiorstwo energetyczne.
2. Rozliczenie kosztów wytworzenia ciepła do lokali polega na:
 - a) rozliczeniu zakupu gazu między dostawcą gazu a Spółdzielnią,
 - b) wytworzenie ciepła w kotłowni gazowej,
 - c) rozliczeniu kosztów wytworzenia ciepła między Spółdzielnią, a właścicielami lokali.
3. Koszty wytworzenia ciepła obejmują koszty zmienne zakupu paliwa gazowego od przedsiębiorstwa energetycznego, na które składają się koszty zakupu gazu i koszty zmienne dystrybucji,
4. Całkowity koszt wytworzenia ciepła obciąża wszystkich właścicieli lokali.
5. Dla celów obliczenia ilości ciepła całkowitego wytworzonego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się, że jest to ilość zakupionego paliwa gazowego w kWh przeliczona się na GJ (1GJ = 277,78 kWh).
6. Obowiązkiem Spółdzielni jest opomiarowanie zużycia ciepła na centralne ogrzewanie.
7. Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie jest sumą zużytego ciepła w każdym lokalu.
8. Wartość 1 GJ ciepła =

$$\frac{\text{koszty wytworzenia ciepła (ust. 3)}}{\text{ilość ciepła całkowitego (ust. 5)}}$$

9. Wartość ciepła na centralne ogrzewanie = *suma zużytego ciepła w lokalach* × *wartość 1 GJ ciepła*
10. W Spółdzielni brak układu pomiarowego pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania wody.
Wartość ciepła na potrzeby podgrzania wody = *koszt wytworzenia ciepła (ust. 3) – wartość ciepła na centralne ogrzewanie (ust. 9)*
11. Wartość podgrzania 1 m³ wody =

$$\frac{\text{wartość ciepła na podgrzanie wody (ust. 10)}}{\text{ilość zużytej wody ciepłej}}$$
12. Koszty stałe zakupu paliwa gazowego od dostawców rozlicza się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni.
13. W lokalach, w których nastąpiła awaria ciepłomierza, koszty ogrzewania zostaną wyliczone wg średniego zużycia ciepła w okresie rozliczeniowym w Spółdzielni na m² powierzchni i przeliczone na powierzchnię lokali.
14. W Spółdzielni ustala się minimalną opłatę za ogrzewanie lokalu, która jest ekwiwalentem ilości energii cieplnej niezbędnej do utrzymania w lokalu minimalnej przyjętej temperatury (np. 16 – 18°C⁶).
15. Opłata będzie naliczana w okresie rozliczeniowym, jeżeli zużycie ciepła w lokalu będzie niższe, niż 0,3 GJ.
16. Wysokość opłaty ustala się jako wartość 1 GJ ciepła/lokal na centralne ogrzewanie w okresie rozliczeniowym.
17. Na koniec okresu rozliczeniowego Zarząd Spółdzielni przygotowuje i przekazuje właścicielom lokali, informacje o:
 - ilości wytworzonego ciepła na centralne ogrzewanie w kWh i GJ,
 - powierzchni lokali,

⁶ Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 15.04.2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225)

- ilości ciepła przypadającej na 1 m² powierzchni lokali,
- wysokości kosztów stałych zakupu paliwa gazowego,
- wysokości kosztów wytworzenia ciepła na centralne ogrzewanie,
- porównanie kosztu ogrzewania lokali na 1 m² powierzchni lokali, w tym samym okresie roku poprzedniego.

IV. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną i ogólnego funkcjonowania Spółdzielni.

1. Kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej obciąża się właścicieli lokali wg jednostek rozliczeniowych, wskazanych w § 5. l ust. 2.
2. Koszty ogólnego zarządu nieruchomością wspólną i ogólnego funkcjonowania Spółdzielni rozlicza się za pomocą proporcji, o której mowa w art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, między koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, eksploatacji i utrzymania miejsc parkingowych w garażach podziemnych, eksploatacji i utrzymania miejsc parkingowych naziemnych i działalność gospodarczą.
3. Zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną i ogólnego funkcjonowania Spółdzielni rozliczana jest z kwotą wydatków na koszty zarządu (...) w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

V. Zasady rozliczania opłat odbioru odpadów komunalnych i podatku od nieruchomości.

1. Opłaty za odpady komunalne Spółdzielnia pobiera i przekazuje gminie (m.st. Warszawa) w wysokości ustalonej przez Radę m. st. Warszawy, na zasadach zapisanych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach⁷
2. Jeżeli właściciel lokalu spełnia warunki zwolnienia z opłaty za odpady komunalne, zawiadamia o tym fakcie Spółdzielnię poprzez złożenie deklaracji wg. wzoru stanowiącego załącznik nr 2.
3. Podatek od nieruchomości Spółdzielnia pobiera od właścicieli spółdzielczych własnościowych praw do lokali i przekazuje gminie (m. st. Warszawa) w wysokości ustalonej przez Radę m. st. Warszawy, na zasadach zapisanych w ustawie o podatku od nieruchomości⁸.

VI. Dysponowanie środkami funduszy remontowego.

1. Środki pieniężne funduszu remontowego wydatkowane są przez Zarząd na podstawie planu gospodarczego lub Uchwały, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Zarząd w ramach czynności zwykłego zarządu, może bez upoważnienia Rady Nadzorczej, podjąć niezbędne prace remontowe jeżeli ich koszt jednostkowy netto nie przekroczy dwukrotnego minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłoszonego w obwieszczeniu Prezesa GUS w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłaty z nagród z zysku.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym powinno zawierać rozliczenie środków funduszu remontowego.

§ 4

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
2. Tracą moc obowiązującą:

⁷ Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2024, poz. 399)

⁸ Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. 2023 r., poz. 70 ze zm.)

- Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, kosztów zimnej wody oraz kosztów jej podgrzania w „IKAR” S.M. Pracowników SGGW, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2007 z dnia 21 marca 2007 r.;
 - Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w „IKAR” S.M. Pracowników SGGW, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2008 z dnia 13 grudnia 2008 r.;
3. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2024 z dnia 28.10.2024 r. i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2025 r.

Robert Wrzesień Elektronicznie podpisany przez
Robert Wrzesień
Data: 2024.11.06 10:09:42 +01'00'

Przewodniczący Rady Nadzorczej Robert Wrzesień

Sekretarz Rady Nadzorczej Filip Hewelke

Filip Hewelke

A. PROTOKÓŁ WYMIANY WODOMIERZA

nr lokalu	
typ instalacji	woda zimna/ciepła*

urządzenie demontowane	nr seryjny	
	stan	
urządzenie montowane	nr seryjny	
	stan	

Nr plomb:

Data wymiany	PODPISY	
	Monter (firma)	Użytkownik lokalu

B. PROTOKÓŁ LEGALIZACJI WODOMIERZA

nr lokalu	
typ instalacji	woda zimna/ciepła*

urządzenie legalizowane	nr seryjny	
	stan przed legalizacją	
	stan po legalizacji	

Legalizację przeprowadzono urządzeniem pomiarowym posiadającym cechy zabezpieczające (art. 8n ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022 r. poz. 2063)

w załączeniu: kopia dowodu legalizacji urządzenia pomiarowego

Nr plomb:

Data wymiany	PODPISY	
	Monter (firma)	Użytkownik lokalu

* niepotrzebne skreślić

Warszawa, dnia 202... r.

.....
Nazwisko i imię

.....
Nr lokalu w zarządzie IKAR SMP SGGW

Zarząd

IKAR Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników
SGGW w Warszawie

ul. rtm. Witolda Pileckiego 107,

02 – 781 Warszawa

DEKLARACJA O WNOSZENIU OPŁAT ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI⁹

Wnoszę o wstrzymanie/uruchomienie opłat z tyt. gospodarowanie odpadami
komunalnymi w lokalu nr, od miesiąca¹⁰ 202... r.

.....
podpisy osoby składającej informację¹¹

⁹ Zgodnie z art. 6i ust. 2 ustawy o Utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2024, poz. 399).
„W przypadku gdy w danym miesiącu na danej nieruchomości mieszkaniec zamieszkuje przez część
miesiąca, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w miesiącu, w którym nastąpiła zmiana,
uiszczą się w gminie, w której dotychczas zamieszkiwał, a w nowym miejscu zamieszkania - począwszy
od miesiąca następnego, po którym nastąpiła zmiana.”

¹⁰ Termin złożenia deklaracji: do 8 dnia miesiąca, wskazanego w deklaracji.

¹¹ Jeżeli deklaracja będzie przekazana do Spółdzielni Elektronicznie powinna być podpisana kwalifikowanym
podpisem elektronicznym lub elektronicznym podpisem zaufanym.