

REGULAMIN

zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Pewność” w Dobrym Mieście.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4,5,6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami §§ 78 - 81 Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy nie obejmuje rozliczeń kosztów energii cieplnej, która jest szczegółowo unormowana w oddzielnym „Regulaminie rozliczeń kosztów ciepła, dostarczanego do mieszkań na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Pewność” w Dobrym Mieście”, zwanej dalej Spółdzielnią.
3. Ilekroć w regulaminie tym jest mowa o:
 - 1) użytkownika lokalu - rozumie się przez to:
 - a) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub będącego właścicielem, ewentualnie współwłaścicielem lokalu,
 - b) nie będącego członkiem Spółdzielni właściciela lub współwłaścicielem lokalu lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tymże prawie,
 - c) najemcę lokalu mieszkalnego,
 - d) osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
 - 2) odrębnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, dla której prowadzona jest księga wieczysta.
 - 3) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.
 - 4) pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, strych, będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega.
 - 5) udziale w nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 6) lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe;
 - 7) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
 - 8) osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w punkcie 1),
 - 9) przychodach – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne,
 - 10) pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów;
 - 11) zarządzaniu nieruchomościami – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie

czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;

12) urządzeniach pomiarowych – rozumie się przez to wszelkie oficjalnie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze i ciepłomierze;

13) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (to jest Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami), ustawę o własności lokali, ustawę o ochronie praw lokatorów, ustawę kodeks cywilny – tytuł XVII Najem i dzierżawa. Dla rozliczeń finansowych między spółdzielnią, a użytkownikami lokali mają dodatkowo zastosowanie, w szczególności:

- ustawa prawo energetyczne,
- ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków,
- ustawa o niektórych podatkach i opłatach lokalnych,
- ustawa o podatku od towarów i usług.

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:
 - 1) koszty eksploatacji,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 4) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 5) koszty dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze,
 - 6) podatek od nieruchomości,
 - 7) koszty montażu i konserwacji domofonów
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

W przypadku, gdy po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się latami kalendarzowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 3

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w ust. 2 i ust. 4, jest m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty:
 - a) dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze, rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób stale zamieszkujących w poszczególnych lokalach lub faktycznie korzystających z poszczególnych lokali.

W przypadku, gdy w mieszkaniu nie jest zameldowana ani zgłoszona do zamieszkiwania żadna osoba do rozliczenia przyjmuje się faktycznie przebywające w lokalu osoby, a gdy spółdzielnia nie będzie miała możliwości ustalenia osób faktycznie przebywających, do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.

- b) montażu i konserwacji domofonu rozliczane są proporcjonalnie do ilości mieszkań posiadających domofony zamontowane na podstawie umowy zawartej przez Zarząd Spółdzielni.
- c) opłaty za gospodarowanie opłatami rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób stale zamieszkujących w poszczególnych lokalach lub faktycznie korzystających z poszczególnych lokali zgodnie ze złożonymi przez użytkowników lokali deklaracjami śmieciowymi.
3. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali, w części dotyczącej kosztów wyszczególnionych w ust. 2. pkt a) i c). Użytkownik lokalu jest zobowiązany zawiadomić Administrację o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 7 dni od dnia powstania zmian. Zmiana naliczenia ilości osób zamieszkałych następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym otrzymano informację o zmianie ilości osób.
4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze dokonuje się wg wskazań tych urządzeń. Zasady rozliczania tych kosztów uregulowane są w rozdziale IV niniejszego regulaminu.

§ 4

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (z uwzględnieniem Polskiej Normy 70/8-02365) bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.
3. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu, o jakiej mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących oraz pomieszczeń przynależnych, jak np.: korytarze, pomieszczenia składowe, komórki, łazienki, ubikacje itp., z wyjątkiem z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne), dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

§ 5

1. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych oddanych do użytku po wejściu w życie niniejszego regulaminu, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według pomiaru z natury (z uwzględnieniem warunków Polskiej Normy PN-701B-02365).
2. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m². Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1m².
3. W przypadku zwiększenia (np. w drodze zabudowy części korytarza) powierzchni lokalu - następuje korekta powierzchni użytkowej lokalu obliczonej dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI

§ 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych obejmują:
 - a) Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, które są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
 - b) Koszty eksploatacji i utrzymania pozostałych nieruchomości - mienia Spółdzielni.
Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu działalności gospodarczej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli; nieruchomości niezabudowane.
W szczególności są to:
 - budynki administracji, magazyny, warsztaty,
 - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków m.in. hydroformie, wymiennikownie,
 - budynki użytkowe, garaże, lokale użytkowe
 - tereny zabudowane pawilonami lub przeznaczone pod miejsca parkingowe
 - pozostałe.
 - c) Koszty utrzymania terenów wspólnych a w szczególności koszty utrzymania:
 - chodników, ciągów pieszo jezdnych,
 - ulic wewnętrznych osiedli, parkingów, zatok postojowych,
 - oświetlenia terenów i ulic,
 - terenów zielonych i małej architektury, boisk i placów zabaw.
 - d) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali.
 - e) Koszty administrowania Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali. Na koszty te składają się:
 - a) koszty utrzymania czystości - sprzątanie i odśnieżanie terenów należących do danej nieruchomości, konserwacja i odnawianie zieleni,
 - b) koszty utrzymania czystości w nieruchomości - sprzątanie klatek schodowych i korytarzy piwnic – dotyczą nieruchomości, w których usługi te są wykonywane,
 - c) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
 - d) koszty konserwacji,
 - e) koszty energii elektrycznej, przeznaczonej m.in. na oświetlenie klatek schodowych, piwnic,
 - f) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
 - g) koszty ogólne Spółdzielni (koszty zarządu i administracji)
 - h) ubezpieczenie majątku,
 - i) różnice w zużyciu wody zimnej i odprowadzania ścieków między wodomierzem budynkowym a zużyciem na podstawie liczników lokalowych
 - j) koszty utrzymania terenów wspólnych
 - k) odpis na fundusz remontowy - podstawowy, termomodernizacyjny i na remonty chodników, dróg, parkingów
 - l) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.
4. Do kosztów utrzymania pozostałych nieruchomości - mienia Spółdzielni zalicza się:
 - a) koszty utrzymania czystości - sprzątanie i odśnieżanie pozostałych nieruchomości,

- b) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
 - c) koszty konserwacji,
 - d) koszty energii elektrycznej pozostałych nieruchomości,
 - e) podatek od nieruchomości,
 - f) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - g) koszty ogólne Spółdzielni (koszty zarządu i administracji),
 - h) ubezpieczenie majątku,
 - i) odpis na fundusz remontowy dotyczący pozostałych nieruchomości
 - j) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - k) koszty amortyzacji budynków wykorzystywanych do działalności gospodarczej,
 - l) koszty dostawy wody i odprowadzania kanalizacji,
 - m) koszty utrzymania nieruchomości wspólnych
 - n) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem pozostałych nieruchomości.
5. Do kosztów utrzymania terenów wspólnych zalicza się:
- a) koszty utrzymania czystości - sprzątanie i odśnieżanie terenów wspólnych, konserwacja i odnawianie zieleni,
 - b) podatek od nieruchomości,
 - c) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - d) koszty utrzymania monitoringu
 - e) amortyzacja urządzeń związanych z utrzymaniem terenów wspólnych
 - f) koszty budowy, modernizacji i utrzymania placów zabaw,
 - g) koszty konserwacji oświetlenia ulic osiedlowych, parkingów, boisk, placów zabaw
 - h) ubezpieczenie majątku,
 - i) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem terenów wspólnych.
6. Do kosztów administrowania Wspólnot Mieszkaniowych zalicza się:
- a) koszty ogólne Spółdzielni (koszty zarządu i administracji) do wysokości wnoszonych opłat przez Wspólnoty Mieszkaniowe wynikające z zawartych umów o administrowanie,
 - b) koszty ubezpieczeń zarządcy nieruchomości .
7. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty utrzymania terenów wspólnych, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz dzierżawionych terenów w danej nieruchomości.
8. Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:
- a) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - b) koszty dostawy gazu sieciowego,
 - c) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - d) koszty montażu i konserwacji domofonów,
 - e) koszty podatku od nieruchomości.
- Sposób rozliczenia ww. mediów i podatków opisany jest w części V, VI, VII, VIII, IX niniejszego regulaminu.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW OGÓLNYCH SPÓŁDZIELNI (KOSZTY ZARZĄDU I ADMINISTRACJI)

§ 7

1. Koszty ogólne Spółdzielni (koszty zarządu i administracji) ustala się, bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
2. Do kosztów ogólnych Spółdzielni zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty

ponoszone przez Spółdzielnię w celu właściwej obsługi mieszkańców, to jest wynagrodzenia pracowników administracji, koszty materiałów i wyposażenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja, ubezpieczenia, koszty bankowe, opłaty pocztowe, koszty utrzymania budynku biurowego oraz koszty usług świadczonych przez przedsiębiorców, w tym usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, ochrony mienia, audytorskich i doradczych, geodezyjnych itp.

3. Koszty o jakich mowa w ust. 1 i ust. 2 są ewidencjonowane osobno i rozlicza się je na odrębne nieruchomości zabudowane lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, proporcjonalnie do dochodów osiąganych z poszczególnych nieruchomości w danym roku. Do czasu ustalenia proporcji dochodów w danym roku dopuszcza się ewidencjonowanie kosztów ogólnych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i dzierżawionych terenów.

IV. ROZLICZANIE ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 8

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, najemców lokali mieszkalnych, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w ust. 1 odpisami na fundusz remontowy ustalane są wg stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa odrębny regulamin. Spółdzielnia
6. Środki kumulowane na funduszu remontowym nie podlegają rozliczeniu na zasadzie art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 9

1. Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków jest półrocze. W przypadku zmiany cen wody i odprowadzania ścieków przeprowadzane są odczyty liczników niezależnie od okresu rozliczeniowego.
- 1a. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63 poz. 636 z późno zm.), to znaczy posiadające:
 - 1) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
 - 2) dokumentację montażową sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.
Urządzenia te powinny mieć ważną legalizację Głównego Urzędu Miar: okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 (pięć) lat.
2. Podstawą do ustalania opłat za zużycie wody są odczyty wodomierzy ciepłej i zimnej wody zainstalowanych w mieszkaniach i lokalach użytkowych, pomnożone przez obowiązujący w danym okresie rozliczeniowym koszt jednostkowy 1 m³ wody i odprowadzania ścieków.
- 2a. Koszt podgrzania wody jest określany i rozliczany na podstawie regulaminu rozliczeń kosztów

ciepła, dostarczanego do mieszkań na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody w SM L-W „Pewność” w Dobrym Mieście.

3. W poszczególnych miesiącach, użytkownicy lokali obciążani są opłatami zaliczkowymi za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, liczonymi w zł/osobę miesięcznie. Wielkość zaliczki wynika z ceny wody i odprowadzania ścieków, liczby zamieszkałych osób oraz indywidualnej normy zużycia wody/osobę dla danego mieszkania wyliczonej na podstawie zużycia wody w danym mieszkaniu w poprzednim okresie rozliczeniowym i liczby zamieszkałych osób.
4. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może dokonać korekty wysokości zaliczek za zużycie wody i odprowadzanie ścieków do wysokości przewidywanych kosztów w następnych miesiącach.
5. Różnica pomiędzy kosztami zakupu wody wg wskazań wodomierzy głównych, a sumą kosztów wynikającą z wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana jako składnik kosztów eksploatacyjnych danej nieruchomości.
6. Koszty dostawy, montażu wodomierzy porosi lokator, a ich montaż musi obejmować instalację ciepłej i zimnej wody, jeżeli umożliwiają to warunki techniczne. Z miesięcznej opłaty za liczniki wody gromadzonej na funduszu remontowym realizowana jest wymiana wodomierzy, dla których upłył okres ważności legalizacji.
7. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.

§ 10

1. Jeżeli wskazania wodomierzy nie zostały odczytane z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, po ich udokumentowaniu, opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zostanie wyliczona według symulacji z co najmniej 12 miesięcy w tym lokalu. Różnica podlega rozliczeniu po odczytaniu faktycznych wskazań wodomierza stwierdzonych przy kolejnym odczycie.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia do administracji pisemnie lub osobiście wszelkich uszkodzeń wodomierzy i plomb. Koszty naprawy (wymiany) wodomierzy obciążają użytkownika lokalu. Po naprawie (wymianie) należy niezwłocznie zgłosić urządzenie do ponownego zaplombowania. Niedopełnienie powyższych obowiązków spowoduje rozliczenie lokalu wg stawek ryczałtowych określonych w ust. 3 za okres rozliczeniowy, w którym stwierdzono uszkodzenia.
3. Rozliczenie zużycia wody w przypadku:
 - a) stwierdzenia braku wodomierza w lokalu, który wcześniej był opomiarowany,
 - b) stwierdzenia ingerencji powodującej uszkodzenie plomby, nakładki radiowej, uszkodzenie bądź zniszczenie wodomierza, a także powodującej zniekształcenie wskazań wodomierza,
 - c) nie udostępnienie wodomierzy do odczytu kontrolnego przez upoważnione przez Spółdzielnię osoby za okres od ostatniego prawidłowego odczytu do dnia w którym ustaną przyczyny wymienione w punktach a i b, lecz nie dłuższy niż 6 miesięcy,nastąpi wg ryczałtu w wysokości 7 m³/m-c wody i odprowadzania ścieków (w tym 3 m³ na podgrzanie wody) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu z uwzględnieniem odczytów sprawnych wodomierzy.

Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom i korektom.
4. Jeżeli wskazania wodomierzy nie zostały odczytane z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, po ich udokumentowaniu, opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zostanie wyliczona według symulacji z co najmniej 12 miesięcy w tym lokalu. Różnica podlega rozliczeniu po odczytaniu faktycznych wskazań wodomierza stwierdzonych przy kolejnym odczycie
5. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy nie posiadają wodomierzy w swoich lokalach, obciążani są opłatami ryczałtowymi za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w zł/osobę miesięcznie. Ryczałt miesięczny na 1 osobę faktycznie zamieszkałą w danym lokalu ustala się w wysokości kosztu zakupu 7 m³ wody (w tym 3,5 m³ na podgrzanie wody) i kosztów odprowadzania 7 m³ ścieków. Jeżeli w danym lokalu nie jest zameldowana żadna osoba ryczałt nalicza się na jedną osobę. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom ani korektom.

6. W przypadku stwierdzenia samowolnego zerwania plomb lokator obciążony zostanie kosztami ponownego plombowania w kwocie 30,- zł. od wodomierza.
7. W razie stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub namagnesowania wodomierzy względnie celowego uszkodzenia wodomierza lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodociągowej (w tym wymiana wodomierza) do stanu pierwotnego oraz karą w wysokości 500,- zł. (pięćset złotych). Nielegalny pobór wody winien być potwierdzony protokołem. (Kara ta zasili fundusz remontowy Spółdzielni).
8. W przypadku konieczności wymiany uszkodzonej z winy lokatora nakładki radiowej koszty tej wymiany oraz aktualizacji danych obciążają lokatora zgodnie z zawartą umową z dostawcą urządzeń.
9. Z tytułu opłaty abonamentowej za wodomierz główny na budynku naliczana jest miesięczna opłata wynikająca z opłaty na danym budynku i ilości mieszkań.
10. W przypadku mieszkań wyposażonych w radiowy odczyt wodomierzy naliczana jest opłata za dostęp on-line do stanów wodomierzy, która wynika z umowy zawartej z dostawcą tej usługi i ilości wodomierzy.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO

§ 11

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze budynkowe koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich budynków w Spółdzielni z rozbiciem analitycznym na poszczególne budynki.
2. Koszty dostawy gazu do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, nie posiadające indywidualnych gazomierzy w lokalach, rozlicza się na lokale mieszkalne znajdujące się w danym budynku proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nich osób, a w przypadku lokalu niezamieszkanego do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej za jedną osobę.
3. Wysokość opłat miesięcznych ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów zużycia gazu przypadających średniomiesięcznie na jednego mieszkańca w danym budynku a ostateczne rozliczenie jest dokonywane na koniec roku kalendarzowego na podstawie faktycznego zużycia. Ostateczne rozliczenie uwzględniane jest przy ustalaniu nowych stawek.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

§ 12

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenie poszczególnych lokali opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących dany lokal.
3. W przypadku udokumentowania, że w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba a opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest wnoszona przez osobę/osoby posiadające tytuł prawny do lokalu na rzecz właściwej gminy bezpośrednio lub za pośrednictwem innego podmiotu, wówczas Spółdzielnia nie pobiera opłaty.
4. Koszty opłat za gospodarowanie odpadami przez najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenów ustala się indywidualnie dla każdego kontrahenta na podstawie odrębnej kalkulacji z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności.

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW MONTAŻU I KONSERWACJI DOMOFONÓW

§ 13

1. Koszty montażu i konserwacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich budynków w Spółdzielni.
2. Lokatorzy obciążani są kosztami montażu i konserwacji zgodnie z umową zawartą z usługodawcą.
3. W przypadku konieczności wymiany uszkodzonej z winy lokatora słuchawki, kosztami zostanie

obciążony lokator zgodnie z umową zawartą z usługodawcą.

4. Montaż domofonów w kolejnych klatkach jest dokonywany po akceptacji powyżej 50% użytkowników lokali w danej klatce.

IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 14

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek podatku dotyczących lokali użytkowych.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich nieruchomości indywidualnie z gminą. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 15

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Koszty wieczystego użytkowania naliczane od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

X. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 16

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w poprzednich rozdziałach regulaminu, może być pomniejszone o:
 - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) przysługujący właścicielom lokalu udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Właściciele lokali, nie będący członkami Spółdzielni nie mają prawa do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni.
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. W odniesieniu do składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1m² pow. użytkowej lokalu podstawę do obciążenia opłatami za używanie lokalu stanowi powierzchnia danego lokalu.
5. Ustalone w planie gospodarczo-finansowym gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty eksploatacji utrzymania poszczególnych nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale w nieruchomości zajmowane:
 - a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) na warunkach najmu,
 - c) na warunkach prawa odrębnej własności,
 - d) bez tytułu prawnego.

W wyniku rozliczenia ww. kosztów Zarząd Spółdzielni ustala jednostkowe stawki opłat za używanie lokali w poszczególnych nieruchomościach liczone w zł/m². Uchwałę o wysokości jednostkowych stawek podejmuje Rada Nadzorcza Sp-ni.

6. Opłaty dotyczące kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, zużycia gazu, podatku od nieruchomości, montażu i konserwacji domofonów ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w formie uchwały w oparciu o zasady ustalane w rozdz. V, VI, VII i VIII niniejszego regulaminu.

§ 17

1. Najemcy lokali użytkowych, garaży oraz dzierżawcy terenów wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu lub dzierżawy (w opłatach tych zawarte są opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi). Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych przez Spółdzielnię, określają ogólnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego. Od najemcy lokalu użytkowego, oprócz stawek czynszów najmu pobierane są opłaty z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody. Ponadto oddzielnie najemca może być obciążany za zużycie wody zimnej i energię elektryczną, jeżeli koszty z tego tytułu nie zostały uwzględnione w stawce czynszu najmu, a lokal posiada indywidualne opomiarowanie energii elektrycznej i wody.
2. Koszty zużycia energii elektrycznej w garażach rozliczane są na podstawie wskazań indywidualnych podliczników posiadających ważną cechę legalizacyjną zainstalowanych w garażach. Odczyty te będą dokonywane nie rzadziej niż raz w roku tj. na koniec roku kalendarzowego,
3. Osoby zajmujące mieszkanie bez tytułu prawnego, obciążane są odszkodowaniem pokrywającym koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg tych samych zasad co członkowie Spółdzielni.
4. Byli najemcy lokali użytkowych, którzy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu nie przekazali lokalu do dyspozycji Spółdzielni, obciążani są za okres bezumownego korzystania z lokalu odszkodowaniami w wysokości 300 % poprzednio obowiązującego czynszu najmu.

§ 18

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 78 Statutu Spółdzielni powinny być zgodnie z postanowieniem § 81 ust. 1 Statutu Spółdzielni uiszczane co miesiąc, z góry do 25 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje z dniem zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu, a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nabywca zobowiązany jest do uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1, od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu.
4. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za zwłokę. Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w ust. 1. Zarząd Spółdzielni może zawrzeć ugodę co do terminu spłaty należności.
5. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za używanie lokali zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych okresów płatności, o ile Spółdzielnia nie postanowi inaczej.
6. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 19

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali:
 - 1) co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
 - 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności opłat za dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz opłat

za montaż i konserwację domofonów.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. Terminy podane w ust. 1. nie obowiązują w przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.

§ 20

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym określonym w §§ 21-27 Statutu, lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zmiany wysokości opłat wyłącznie na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku terminowego wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.
2. Za opłaty, o których mowa w § 19 ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 21

Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone w kasie Spółdzielni lub na rachunek bankowy Spółdzielni podany na blankietach wpłat z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego wpłata dotyczy.

XI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 22

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku, w otoczeniu budynku i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjną;
 - b) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie normatywnej temperatury wewnątrz lokalu, zgodnie z mocą zamówioną, przez cały sezon grzewczy;
 - c) w zakresie ciepłej wody - możliwość stałego korzystania z ciepłej wody.
 - d) w zakresie pozostałym - dostawy gazu, regularne wywożenie odpadów komunalnych, sprawne funkcjonowanie domofonów

2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowane z funduszu remontowego oraz obowiązki obciążające użytkowników zajmujących lokale w budynkach Spółdzielni określone są w oddzielnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu, dzierżawców obowiązki te wpisane są jako składnik warunków umowy najmu lub dzierżawy.

XII. OPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 23

1. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowolającego poziomu świadczonych usług lub niewykonanie przez Spółdzielnię obciążających ją remontów zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkom zamieszkałym w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń. Podejmując taką

decyzję Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu.

2. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowanie) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielanych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
3. Opłat za używanie lokali naliczanych wg liczby osób (zaliczkowe lub ryczałtowe opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, gaz) nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż 60 dni, pod warunkiem:
 - a) zgłoszenia tego faktu przez użytkownika lokalu na piśmie do administracji Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
 - b) dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego.
4. Zarząd Spółdzielni, może w uzasadnionych przypadkach zwolnić z wymienionych w ust. 3. opłat osobę, która pomimo nie wymeldowania się z lokalu, faktycznie przebywa poza lokalem, np.: wyjechała na studia do innej miejscowości, wyjechała czasowo za granicę, odbywa służbę wojskową, przebywa w zakładzie karnym, przez dłuższy czas przebywa w szpitalu itp. Decyzję o czasowym zwolnieniu z opłat podejmuje Zarząd Spółdzielni, pod warunkiem wiarygodnego udokumentowania przez członka Spółdzielni faktu nie zamieszkiwania danej osoby w lokalu przez okres trwający nieprzerwanie nie krócej niż 60 dni. W sytuacji, gdy nie można uzyskać dokumentu potwierdzającego faktyczne przebywanie poza lokalem za wiarygodne, uznaje się pisemne potwierdzenie tego faktu przez co najmniej dwóch sąsiadów mieszkających w tej samej klatce schodowej.
5. Jeżeli w przypadkach określonych w ust. 3. i 4. z lokalu zostały czasowo wymeldowane lub faktycznie przebywają poza lokalem wszystkie osoby, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
6. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu nie daje podstawy do domagania się korekty naliczeń opłat za używanie lokalu za okres wsteczny przekraczający 1 miesiąc.
7. Zmniejszenie obciążeń z tytułu opłat za używanie lokali naliczanych wg liczby osób w przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 następuje od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

XIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24

1. Traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” w Dobrym Mieście „, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 1.03.2007 r. Uchwała Nr 11/2007.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 18.12.2014 r. Uchwała Nr 15/2014 i obowiązuje od 1.01.2015 r.

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej L-W
„PEWNOŚĆ”
Teresa Budys

Przewodniczący RN

PRZEWODNICZĄCY RADY
NAZORCZEJ SM-L-W „PEWNOŚĆ”
Marian Zdykowski

RADCA PRAWNY
Lila Mirostawa