

- 19.01.2012 r. - uchwała nr 1/40/2012
- 27.10.2016 r. - uchwała nr 4/2016
- 11.12.2019 r. - uchwała nr 9/2019
- 26.01.2023 r. - uchwała nr 1/2023

## **Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”**

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy:

- Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. Dz. U. nr 188 poz.1848 z 2003 r. (Tekst jednolity z 22.07.2005 r.) ze zmianami
  - Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27 ze zmianami
  - Ustawy o własności lokali Dz. U. nr 85 poz.388 (Tekst jednolity z 8.08.2000 r.) ze zmianami
  - Statutu Spółdzielni
- i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski D” w dniu 11.01.2011 r.

### **1. DEFINICJE PODSTAWOWYCH POJĘĆ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- 1.1. Gospodarka zasobami lokalowymi - obejmuje działalność spółdzielni związaną bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, garażowych oraz eksploatacją i utrzymaniem urządzeń i nieruchomości wspólnych jak również majątku spółdzielni służących celom mieszkalnym.
- Do gospodarki zasobami lokalowymi zaliczane są wszelkie koszty i przychody związane bezpośrednio z zabezpieczeniem prawidłowych warunków eksploatacyjnych lokali mieszkalnych wraz z niezbędną do realizacji tych celów bazą techniczną i lokalową oraz nieruchomości wspólnych potrzebnych do zaspokojenia potrzeb osób zamieszkałych w nieruchomości. Do tej grupy zalicza się również garaże.
- Gospodarka zasobami lokalowymi jest działalnością bez wynikową, a ewentualna różnica w rozliczeniu poniesionych rocznych kosztów i uzyskanych przychodów zwiększa koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następnym roku.
- 1.2. Pozostała działalność gospodarcza - obejmuje wszystkie rodzaje działalności oraz związane z nimi koszty i przychody nie wymienione w części poprzedniej. Dochody z tej działalności zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają opodatkowaniu.
- Pozostała działalność w sferze eksploatacyjnej nieruchomości obejmuje więc m. in. eksploatację i utrzymanie lokali użytkowych (wynajmowane przez Spółdzielnię miejsca garażowe nie posiadające właścicieli). Do działalności tej zalicza się wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania oraz przychody dotyczące wynajmowanych lokali użytkowych, powierzchni wspólnych nieruchomości, a także przychody z ewentualnej dzierżawy terenów (parkingi, grunty).
- O rozliczeniu wyniku finansowego z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni i jego wykorzystaniu decyduje Walne Zgromadzenie przy zatwierdzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni z uwzględnieniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- W przypadku przeznaczenia nadwyżki uzyskanej z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, środki te mogą wspomagać wyłącznie koszty przypadające na członków Spółdzielni. Nie członkowie pokrywają przypadający na nich koszty w całości, poprzez podwyższenie opłat za używanie lokali.
- 1.3. Dostawy mediów i usług komunalnych związane z eksploatacją nieruchomości to: dostawa wody i odprowadzenie ścieków, dostawy energii elektrycznej i ciepłej oraz wywóz śmieci i innych nieczystości.

- 1.4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują koszty eksploatacji i zarządzania oraz remontów i konserwacji wszystkich nieruchomości, zarówno należących do gospodarki zasobami lokalowymi, jak i zaliczanych do pozostałej działalności gospodarczej. Regulamin niniejszy precyzuje zasady podziału poszczególnych składników tych kosztów, w zgodzie z zasadami ekonomii, rachunkowości i innymi przepisami prawa.
- 1.5. Wszystkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz dostawą mediów ewidencjonuje się i rozlicza dla wyodrębnionych nieruchomości, określonych granicami działek gruntu, na których są zlokalizowane i opisanych w księgach wieczystych nieruchomości.
- 1.6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe niezależnie od statusu prawa do lokalu.
- 1.7. Nie rozlicza się kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na nieruchomości ogólnego użytku mieszkańców. Stanowią one część wspólną nieruchomości i generowane przez nie koszty są zawarte w sumie kosztów rozliczanych na lokale użytkowe i mieszkalne danej nieruchomości.
- 1.8. Podstawą do rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali są roczne plany kosztów i przychodów uchwalone przez Radę Nadzorczą. Ustalone na tej podstawie opłaty są traktowane jako zaliczkowe.
- 1.9. Rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
- 1.10. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, a tym samym opłat za lokale, dokonywana jest korekta planu rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali, z zachowaniem terminów zawartych w odpowiednich ustawach tj. 14 dni dla kosztów niezależnych od Spółdzielni i 3 miesięcy dla kosztów zależnych.
- 1.11. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej na podstawie rzeczywistych ponoszonych kosztów i uzyskanych przychodów. Zarząd Spółdzielni przedstawia je wraz z corocznym sprawozdaniem finansowym Walnemu Zgromadzeniu, które podejmuje uchwałę o sposobie wykorzystania nadwyżek lub pokryciu niedoborów.
- 1.12. W każdym przypadku, kiedy mowa jest o garażach, chodzi o miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

## **2. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW**

- 2.1. W zależności od rodzaju kosztów stosowane są różne jednostki rozliczeniowe, takie jak:
  - 1) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, jak również garaży wielostanowiskowych - do obliczania kosztów gzl dla członków Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, dla nie członków, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz dla właścicieli lokali;
  - 2) wskaźnik udziału w nieruchomości wspólnej (art. 3 ustawy o własności lokali) - wynikający z prawomocnych uchwał Zarządu o podziale nieruchomości - do rozliczania kosztów podatku i użytkowania wieczystego dla powierzchni wspólnych i stanowiących mienie spółdzielni;
  - 3) zasady rozliczania kosztów wywozu nieczystości ustalane są uchwałami przez Radę Warszawy;
  - 4) lokal - do rozliczenia kosztów konserwacji domofonów i dźwigów.

- 2.2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego stanowiącą podstawę naliczenia kosztów jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.  
Do celów rozliczeń kosztów do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.  
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów.  
Do celów rozliczeń kosztów, do powierzchni użytkowej miejsca postojowego zalicza się powierzchnię zawartą między ścianami a liniami rozgraniczającymi oraz powierzchnię pomieszczeń służących wielu użytkownikom, którą dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych miejsc parkingowych (droga dojazdowa wewnątrz garażu).
- 2.3. Do powierzchni użytkowej lokalu wielokondygnacyjnego zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu z wyłączeniem opłat podatkowych, które nalicza się od powierzchni zajętej przez schody wewnętrzne w całości.
- 2.4. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych do celów rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oblicza się według pomiarów powykonawczych zawartych w przydziałach lub aktach notarialnych, z uwzględnieniem korekt dokonanych dla miejsc postojowych w zespole garażowym IV i II.

### **3. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI**

Powstające w ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielni globalne koszty dotyczące nieruchomości zaliczamy do gospodarki zasobami lokalowymi. Całość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należy podzielić zgodnie z miejscem powstawania kosztów, na część mieszkalną i garażową i przypisać odpowiednią ich część każdej z tych rodzajów działalności według poniższych zasad.

- 3.1. W skład kosztów eksploatacji i remontów wchodzi:
- a) koszty zarządzania, na które składają się między innymi: koszty wynagrodzeń pracowników, utrzymania organów samorządowych, drobnego sprzętu i materiałów eksploatacyjnych, obsługi prawnej, opłaty pocztowe, telekomunikacyjne, usługi informatyczne, odczyty liczników, ogłoszenia prasowe, koszt rozliczania mediów, usługi księgowe, opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej i podatki od nieruchomości;
  - b) koszty konserwacji i drobnych napraw, na które składają się między innymi : koszty konserwacji i napraw instalacji elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej, ciepłowniczej, przeciwpożarowej, systemu monitorowania;
  - c) koszty utrzymania czystości i zieleni;
  - d) koszty energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb ogólnych budynków i funkcjonowania urządzeń;
  - e) koszty mediów (zimnej i ciepłej wody, kanalizacji i co) i wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych, wywóz nieczystości;
  - f) koszty ubezpieczenia majątku;
  - g) koszty ochrony nieruchomości;
  - h) pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem Spółdzielni (np. okresowe przeglądy, konieczne ekspertyzy i projekty, lustracja);
  - i) koszt utrzymania dźwigów na który składają się: koszt konserwacji, naprawy, dozoru technicznego, energii elektrycznej;
  - j) odpisy na fundusz remontowy nieruchomości i urządzeń w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
- 3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikające z zapisu ppkt.1.1. regulaminu, z uwzględnieniem miejsca ich powstawania, rozliczane są na 1<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

- 3.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na garaże obejmujące:
- 1) koszt zarządzania, konserwacji i przeglądów instalacji elektrycznej, konserwacji bram wjazdowych, konserwacji, koszty utrzymania czystości, koszty dozoru i ubezpieczenia obciążają ten rodzaj działalności proporcjonalnie do wielkości eksploatowanej powierzchni i zawartych umów;  
koszty te rozliczane są na poszczególnych użytkowników na 1m<sup>2</sup> powierzchni miejsca postojowego;
  - 2) koszty konserwacji urządzeń p.poż., bram garażowych, systemu monitorowania, naprawy bram garażowych w całości obciążają użytkowników garaży;  
koszty te rozliczane są na poszczególnych użytkowników na 1m<sup>2</sup> powierzchni miejsca postojowego;
  - 3) użytkowników garaży, którzy posiadają wyłącznie miejsca postojowe obciąża się dodatkowo kosztem utrzymania powierzchni wspólnych nieruchomości takich jak drogi dojazdowe (sprzątanie, oświetlenie, remonty) w wysokości 150% wskaźnika przewidzianego dla lokali garażowych;
  - 4) koszty eksploatacji i remontów przypadające na miejsca postojowe o nr 39 z zespołu garażowym nr I, 109 w zespole garażowym nr IV, 75 w zespole garażowym nr II, 35 w zespole garażowym nr III zostają obniżone o 40% jedynie w przypadku gdy nie są używane dodatkowo jako powierzchnie do przechowywania przedmiotów. O zmianie współczynnika decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
- 3.4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego prowadzi w lokalu działalność gospodarczą, która powoduje wzrost wysokości opłat z tytułu eksploatacji zgodnie z art. 9 pkt.7 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powierzchnie tę należy obciążyć kosztami eksploatacji w wysokości 150% wskaźnika przewidzianego dla lokali mieszkalnych. Koszty te rozliczane są na poszczególnych użytkowników na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
- 3.5. Odpisy na fundusz remontowy gospodarki zasobami lokalowymi rozlicza się na wszystkie lokale według wskaźników określonych w rocznym planie gospodarki zasobami lokalowymi, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, lub w odrębnych uchwałach Rady Nadzorczej.  
Zasadą jest, że odpisy na fundusz remontowy powinny być ustalane w wysokości pokrywającej koszty remontów części wspólnej nieruchomości, przypadających na gospodarkę zasobami lokalowymi oraz koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym terenie.  
Odpisy na fundusz remontowy obciążają wszystkich członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali mieszkalnych będących i niebędących członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z uwzględnieniem zasady określonej w ppkt. 1.2. Szczegółowe zasady regulujące ten rodzaj działalności objęte są odrębnym regulaminem.

#### **4. ROZLICZANIE KOSZTÓW USŁUG KOMUNALNYCH, PODATKÓWI OPŁAT ZA GRUNTY ORAZ DŹWIGI**

- 4.1. Koszty wieczystego użytkowania gruntów oraz koszty podatku od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali:
- 1) z wyłączeniem lokali, których własność została wyodrębniona, ponieważ ich właściciele wnoszą tego rodzaju opłaty bezpośrednio do urzędu miasta;
  - 2) wszystkie lokale niezależnie od statusu prawa do lokalu, obciąża się ponadto kosztami wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości gruntów stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonymi do wspólnego korzystania, wskaźnikiem udziału w nieruchomości;
  - 3) obciąża się garaże kosztami wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości od gruntów przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców osiedla proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej;

- 4.2. Koszty wywozu śmieci rozlicza się na poszczególne rodzaje lokali zgodnie z zasadami przyjętymi uchwałą Rady Warszawy tj. od gospodarstwa domowego. W przypadku lokalu niezamieszkałego, po złożeniu pisemnego oświadczenia, dopuszcza się zwolnienie z opłat. Wszelkie korekty w opłatach wprowadza się w następnym miesiącu po złożeniu oświadczenia. Zarząd ma prawo weryfikacji oświadczeń i w przypadku stwierdzenia różnic między stanem faktycznym a złożonym oświadczeniem dokonuje korekty.
- 4.3. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków  
Podstawą rozliczeń kosztów zużycia wody na poszczególne lokale jest rejestrowane zużycie wody przez urządzenia pomiarowe zainstalowane w lokalach oraz na wodomierzach centralnych z uwzględnieniem uchybu. Koszty te rozliczane są w oparciu o odrębny regulamin.
- 1) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalach pokrywane są przez użytkowników tych lokali;
  - 2) koszty wody zużytej do utrzymania czystości garaży określa się szacunkowo, na podstawie zakresu i częstotliwości wykonywanych prac, koszty te rozliczane są na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsca postojowego;
  - 3) koszty wody zużytej do podlewania zieleni i wody technicznej rozlicza się na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 4.4. Koszty zużycia ciepła na cele ogrzewania jak na podgrzanie wody rozliczane są w oparciu o odczyty urządzeń pomiarowych w lokalach oraz ciepłomierzy centralnych, zgodnie z odrębnym regulaminem.
- 4.5. Koszty dźwigów obciążają lokale mieszkalne położone w częściach budynków wyposażonych w dźwigi.
- 1) koszty te rozliczane są na poszczególnych użytkownikach zgodnie z zasadami określonymi w pkt.2.1.;
  - 2) lokale położone na parterze, które nie posiadają miejsc garażowych i nie korzystają z przechowalni rowerów zwolnione są z opłat za dźwigi;
  - 3) koszty przypadające na lokale w których prowadzona jest działalność gospodarcza rozlicza się w wysokości 150% wskaźnika przewidzianego dla lokali mieszkalnych.
- 4.6. Koszty domofonów obejmujące konserwację urządzeń i drobne naprawy rozlicza się na lokale mieszkalne.
- 4.7. Koszty energii elektrycznej służącej celem ogólnym rozlicza się na podstawie wskazań liczników, w zależności od miejsca ich powstawania (w podziale na garaże, część mieszkalną i dźwigi), koszty te rozliczane są na poszczególnych użytkownikach zgodnie z zasadami określonymi w pkt.2.1.
- 4.8. Koszty okresowych przeglądów, lustracji, ekspertyz, projektów itp. prac w zależności od tego jakiego rodzaju działalności dotyczą, obciążają część mieszkalną i garaże proporcjonalnie do ich wielkości, koszty te rozliczane są na poszczególnych użytkownikach zgodnie z zasadami określonymi w pkt.2.1.

## 5. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

- 5.1. Ustalone w wyniku rozliczenia koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na poszczególne lokale stanowią podstawę do określenia opłat za używanie lokali z wyjątkiem mienia Spółdzielni zajmowanego na zasadach najmu.

- 5.2. Najemcy mienia Spółdzielni wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Nadwyżki przychodów nad kosztami tych lokali stanowiących część wspólną nieruchomości i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przeznaczają się na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, a w części przekraczającej te koszty, przypadają wszystkim członkom posiadającym prawo do lokali w danej nieruchomości, w zależności od powierzchni lokalu.
- 5.3. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i mediów.
- 5.4. Jeżeli w Spółdzielni prowadzona jest działalność społeczno-wychowawcza i kulturalna, to opłaty na tę działalność są ustalane odrębnie poza opłatami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Do tego rodzaju opłat nie są zobowiązani właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, natomiast mogą korzystać z usług działalności za odpłatnością ustaloną indywidualnie za uczestnictwo w zajęciach i imprezach organizowanych przez placówki społeczno- kulturalne.
- 5.5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Opłaty za używanie lokalu są wnoszone z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia przysługują ustawowe odsetki za zwłokę, zgodnie z postanowieniem Statutu.
- 5.6. W ramach opłat pobieranych za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości - należyty stan techniczny i estetyczny, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.
- 5.7. Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określają odpowiednie regulaminy.
- 5.8. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni lub na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Jacek Kruk

Przewodniczącą Rady Nadzorczej

.....

Wojciech Kamiński