

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ
INŻYNIERÓW BYŁEGO MINISTERSTWA KOLEI ŻELAZNYCH
W WARSZAWIE

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami)
- 4) Statut Spółdzielni (zarejestrowany w KRS dnia 05.12.2007 r. pod nr 0000102858),

1.1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- > mienie Spółdzielni – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw przysługujących poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni, właścicielom posiadającym odrębną własność lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mienie Spółdzielni obejmuje nieruchomości lub ich części pozostające w bezpośrednim zarządzie,
- > budynek – obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem,
- > lokal – wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- > lokator – najemcę lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
- > użytkownik lokalu – członek spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel, najemca, dzierżawca a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- > nieruchomość – działka gruntu, jak również budynek i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których założona jest jedna księga wieczysta,
- > część wspólna nieruchomości – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich lokali. Do części wspólnej zaliczamy: pomieszczenia gospodarcze, piwnice, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, dźwigi, mury zewnętrzne, dach, instalacje w części granicy

odpowiedzialności Spółdzielni,

- > naprawa bieżąca – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów,
- > konserwacja – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
- > pożytki – przychody uzyskane z:
 - nieruchomości wspólnej (reklamy, dzierżawa dachu, piwnic, itp.)
 - własnej działalności Spółdzielni np. najem lokali użytkowych i lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni.

1.2. Niniejsze zasady służą ustaleniu i rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg miejsca ich powstawania. Dotyczy to kosztów na:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- 4) podgrzanie wody zimnej,
- 5) wywóz nieczystości stałych,
- 6) podatek od nieruchomości,
- 7) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

1.3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów rzeczowo -finansowych Spółdzielni uchwalanych przez Walne Zgromadzenie na dany rok.

1.4. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

1.5. W stosunku do lokali stanowiących odrębną własność, Spółdzielnia dokona rozliczenia po zakończeniu roku bilansowego uwzględniając pożytki z nieruchomości wspólnej.

1.6. Po zakończeniu rozliczenia, o którym mowa w pkt. 1.5, pozostały wynik z działalności Spółdzielni stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową. Ustalenie podziału nadwyżki lub sposobu pokrycia straty następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

1.7. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.

1.8. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

2.1 Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości.

Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:

- 1) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
- 2) wynagrodzenia pracowników,
- 3) utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomością
- 5) konserwację zasobów,
- 6) eksploatację dźwigów,
- 7) utrzymanie domofonów,
- 8) utrzymanie czystości i porządku w budynku i jego otoczeniu,
- 9) koszty nabycia i eksploatacji sprzętu informatycznego,
- 10) narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- 11) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pozycji 2 – 7 ust. 1.2.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

- 2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni lokalu. Wysokość stawki określa w oparciu o kalkulacje Zarząd.
- 2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów. Wysokość tego zwiększenia określa Zarząd.
- 2.2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynku, (np. przebudowa, rozbudowa, wymiana dźwigu) nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.
- 2.2.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.

2.2.5. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się rozliczenie obejmujące:

- 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty nieruchomości,
- 3) sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz. 2.

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Rozliczanie zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się według zasad określonych w *Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Inżynierów b. Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie.*

2.4. Koszty podgrzania wody zimnej.

Rozliczenie kosztu zużycia ciepła na podgrzanie wody użytkowej w lokalach odbywa się według zasad określonych w *Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Inżynierów b. Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie.*

2.5. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.5.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.

2.5.2. Obciążenia poszczególnych lokali z tytułu kosztów wywozu nieczystości stałych ustalane są w formie zryczałtowanej stawki w zł/osobę/miesiąc przez Zarząd.

2.6. Podatek od nieruchomości.

2.6.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany a jego rozliczenie obciąża poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.6.2. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

2.7. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.7.1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane a ich rozliczenie obciąża poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.7.2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystego użytkowania gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokale są położone, rozliczają się

indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

- 2.7.3. Zgodnie z aktem notarialnym , Rep. nr A/b-V-3262/61 z dnia 28.04.1961 r, spisany pomiędzy SBM Inżynierów b. Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie a Wydziałem Gospodarki Terenami w Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, Spółdzielnia dokonała opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu za okres do 2041 r.

3. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan rzeczowo – finansowy uchwalony przez Walne Zgromadzenie na dany rok.

- 3.1. Posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1.2. od ppkt. 1 do ppkt. 7.
- 3.2. Właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1.2. od ppkt. 1 do ppkt. 5.
- 3.3. Najemca lokalu mieszkalnego, który w stosunek najmu wszedł na podstawie porozumienia zawartego przez Spółdzielnię z Ministerstwem Komunikacji, wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1.2. od ppkt. 1 do ppkt. 7. wg. stawek zatwierdzonych przez Zarząd.
- 3.4. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1.2. od ppkt. 3 do ppkt. 5. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.
- 3.5. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1.2. od ppkt. 4 do ppkt. 5. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.
- 3.6. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
- 3.7. Opłata za lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1.2. od ppkt. 1 do ppkt. 7. i obciąża koszty działalności, której dany lokal służy.
- 3.8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się z góry do 15 dnia miesiąca..
- 3.9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 3.10. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości , spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 14 dni

przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- 3.11. Na żądanie członka lub właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
- 3.12. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
- 3.13. Opłaty za użytkowanie lokali mogą być wnoszone bezpośrednio do kasy spółdzielni bądź przelewami bankowymi lub pocztowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

- 4.1. Traci moc *Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Inżynierów b. Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie* zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2011 z dnia 19 stycznia 2011 r.