

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ WARDOM

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4 poz. 27) z późniejszymi zmianami
- Statut Spółdzielni

Rozdział I – Część ogólna

§ 1.

Celem rozliczenia kosztów gospodarki nieruchomościami jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- 1) eksploatacji,
- 2) remontów i konserwacji,
- 3) centralnego ogrzewania,
- 4) dostawy ciepła do podgrzania wody,
- 5) dostawy gazu, gdy lokale zaopatrzone w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
- 6) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- 7) wywozu nieczystości, zgodnie ze składanymi deklaracjami przez mieszkańców,
- 8) opłaty przekształceniowej dla lokali użytkowych,
- 9) podatku od nieruchomości,
- 10) konserwacji domofonów.

§ 2.

1. Rozliczenie kosztów gospodarki nieruchomościami przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Podstawą do rozliczenia kosztów i ustalania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Kalkulację sporządza się odrębnie na każdą nieruchomość, przy czym obciążenia wspólne dla wszystkich zasobów rozliczane są na poszczególne obiekty proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowych.

§ 3.

1. Jeśli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni to uchwałą Rady Nadzorczej dokonywana jest korekta planu gospodarczo-finansowego oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.
2. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie gospodarki nieruchomościami Spółdzielni .
3. Różnica między kosztami, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 4.

1. Kalkulacją i rozliczeniem kosztów eksploatacji oraz ustaleniem opłat z tytułu użytkowania lokali zajmuje się Dział Finansowo – Księgowy przy współudziale Specjalisty ds. planowania i rozliczeń w Dziale Technicznym.
2. Za całokształt spraw związanych z realizacją planu gospodarczo-finansowego w zakresie gospodarki nieruchomościami odpowiadają służby Działu Technicznego.

Rozdział II – Rozliczanie kosztów eksploatacji

§ 5.

Koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i obejmują:

- 1) wynagrodzenia pracowników Działu Technicznego wraz z narzutami,
- 2) wynagrodzenia gospodarzy posesji wraz z narzutami oraz firm sprzątających,
- 3) zakupy materiałów i narzędzi do obsługi budynków,
- 4) koszty zużycia energii elektrycznej, oraz wody dotyczące części wspólnej i administracyjnej nieruchomości,
- 5) koszty ogólne zarządzania, administrowania i gospodarowania Spółdzielnią w tym koszty utrzymania biura, pomieszczeń warsztatowo-naprawczych i odpisów socjalnych,
- 6) ubezpieczenie nieruchomości i majątku,
- 7) opłaty przekształceniowe dla lokali użytkowych i podatek od nieruchomości,
- 8) inne wydatki związane z działalnością administracyjno-eksploatacyjną.

§ 6.

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, WC i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, tarasów, loggii, antresol, wózkowni, pralni, suszarni, strychów, klatek schodowych i korytarzy ogólnodostępnych.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100% do powierzchni użytkowej.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, WC, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki oraz inne pomieszczenia związane z funkcją i działalnością danego lokalu.
6. Do powierzchni użytkowej lokalu wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz tego lokalu.
7. Rozliczeniowa wielkość powierzchni użytkowej określona jest w umowach praw do lokali lub umowach najmu, a obciążenia kosztami, które nie są opomiarowane dzieli się proporcjonalnie do udziału powierzchni danego lokalu w całości budynku lub nieruchomości.

§ 7.

1. Podstawą do ustalenia opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych lokali jest średnio roczny koszt utrzymania w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem prognoz cenowych i przewidywanych zadań do realizacji w okresie rozliczeniowym.

2. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji oraz wynikające z tego tytułu opłaty za użytkowanie lokali określa Załącznik nr 1.
3. Wyliczony dla lokali użytkowych koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej może być korygowany z tytułu, większej intensywności użytkowania infrastruktury technicznej nieruchomości zwiększającej koszty utrzymania oraz zmieniających stawek za usługi komunalne (c.o., wod-kan, wywóz nieczystości) jak również innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększony jest o odpis na fundusz remontowy.
4. Opłatę eksploatacyjną dla lokali użytkowych ustala się na podstawie tabeli uchwalonej przez Zarząd stanowiącej Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 8.

W przypadku wystąpienia zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych lokalu, dopuszcza się możliwość rozłożenia spłaty tego zadłużenia w systemie rat. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział III – Rozliczanie kosztów remontów

§ 9.

1. Koszty remontów planowane są indywidualnie dla każdej nieruchomości i związane są z utrzymaniem w należytej sprawności technicznej następujących urządzeń, instalacji i elementów nieruchomości:
 - 1) dźwigów osobowych,
 - 2) instalacji: wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, c.o., c.w, wentylacyjno-kominowej,
 - 3) klatek schodowych, korytarzy, piwnic, wiatrołapów, zsypów, wózkowni itp.,
 - 4) dachów i elewacji,
 - 5) zieleni, placów zabaw, dróg, chodników i parkingów,
 - 6) oświetlenia zewnętrznego,
 - 7) hydroforni, kotłowni gazowych.
2. Koszty remontów pokrywane są z funduszy remontowych nieruchomości i rozliczane są proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w tych nieruchomościach.
3. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów remontów oraz wynikające z tego tytułu opłaty zawarte są w Załączniku nr 3 i w Regulaminie Działalności Remontowej SBM WARDOM.

§ 10.

1. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie kosztów remontów. Różnica między kosztami a przychodami odpowiednio zwiększa lub zmniejsza stan środków na Funduszu Remontowym w roku następnym.
2. Kalkulacja opłat winna być sporządzana tak, aby wpływy zapewniały możliwość wykonania zaplanowanych remontów w okresie rozliczeniowym.
3. Zakres czynności remontowych, których koszty pokrywane są z opłat za użytkowanie lokali określony jest w Regulaminie używania lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i garaży SBM WARDOM.

Rozdział IV – Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania oraz dostawy ciepłej i zimnej wody

§ 11.

1. Koszty dostawy ciepła dla ogrzewania lokali rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku z podziałem na poszczególne lokale:
 - dla lokali opomiarowanych rozliczenie dokonywane jest przy zastosowaniu indywidualnych podzielników zamontowanych na grzejnikach lub na podstawie odczytów indywidualnych ciepłomierzy zamontowanych na rozprawadzeniach instalacji wewnętrznej lokali,
 - 1) Koszty zmienne dla lokali lub pojedynczych pomieszczeń z grzejnikami nieopomiarowanymi lub, w których nie udało się odczytać wskazań liczników / podzielników rozlicza się według zużycia w lokalu opomiarowanym z tego samego budynku, w którym te koszty w przeliczeniu na 1 m² bez uwzględnienia współczynnika LAF były największe.
2. Koszty ciepłej i zimnej wody rozlicza się indywidualnie dla każdego budynku z podziałem na poszczególne lokale:
 - dla lokali wyposażonych w liczniki ciepłej i zimnej wody stosuje się rozliczenie na podstawie odczytów tych liczników,
 - dla lokali nieopomiarowanych, bez zainstalowanych liczników wody, przyjmuje się zużycie ciepłej wody w ilości 15m³ miesięcznie na lokal oraz zużycie zimnej wody w ilości 30m³ miesięcznie na lokal po cenie obowiązującej w danym okresie.

§ 12.

Szczegółowe rozliczanie mediów wymienionych w §11 zawarte jest w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM.

Rozdział V – Rozliczanie kosztów dostawy gazu

§ 13.

W budynkach ze zbiorczym pomiarem zużycia gazu do celów bytowych rozliczanie kosztów dostawy jest dokonywane indywidualnie dla każdego z tych budynków.

§ 14.

Użytkownicy mieszkań wnoszą zaliczkowe opłaty w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Rozdział VI – Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości

§ 15.

Wysokość opłat za wywóz nieczystości określa w formie uchwały Rada Miasta st. Warszawy.

Rozdział VII – Ustalanie opłat za użytkowanie lokali

§ 16.

Obciążenia poszczególnych lokali pokrywane są przez użytkowników tych lokali.

§ 17.

1. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni za poprzedni okres stanowią podstawę do zaplanowania na następny okres wysokości opłat za używanie lokali zajmowanych:
 - 1) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) jako własność wyodrębniona,
 - 3) jako mieszkania funkcyjne,
 - 4) na potrzeby własne Spółdzielni,
 - 5) na warunkach zawartych umów najmu.
2. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 18.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym terminie.
2. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są do dnia 15-ego każdego miesiąca za dany miesiąc.
3. Jeżeli opłaty nie wpłyną na konto Spółdzielni, w w/w terminie to z tytułu opóźnienia Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe od 16-ego dnia miesiąca, za który nastąpiło to opóźnienie.
4. Opłaty przypadające na lokale funkcyjne pokrywane są przez ich użytkowników, a lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, dla której są one zajmowane.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Podwyższanie opłat za użytkowanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
7. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy uchwalanie odpowiedniej wysokości opłat za użytkowanie lokali, zapewniających równowagę finansową wpływów i kosztów we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni.
8. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia może zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni po terminie uzyskania powiadomienia o tych zmianach ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 19.

Zasady ustalania podatków i ich wymiaru związanych z użytkowaniem lokali regulują odrębne przepisy państwowe.

Rozdział VIII – Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 20.

W ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

- 1) utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
- 2) utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
- 3) dostawy ciepłej i zimnej wody pokrywające potrzeby użytkowników lokali,
- 4) utrzymanie czystości i porządku na terenach osiedli oraz wywóz śmieci z posesji.

§ 21.

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji wewnątrz lokali określa Regulamin używania lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i garaży SBM WARDOM.

Rozdział IX – Postanowienia końcowe

§ 22.

1. Niniejszy Regulamin wraz z załącznikami 1, 2 i 3 został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 708/2021** w dniu **24 lutego 2021 r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opat za użytkowanie lokali w SBM WARDOM przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 695/2020 z dnia 25 marca 2020 r.

ZASADY EWIDENCJI I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI ORAZ WYNIKAJĄCE Z TEGO TYTUŁU OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

Koszty eksploatacji ewidencjonowane i rozliczane są zgodnie z obowiązującym Planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni.

I. Koszty ewidencjonowane i rozliczane na wszystkie nieruchomości

1. wynagrodzenia pracowników Działu Technicznego oraz innych pracowników Spółdzielni zajmujących się obsługą nieruchomości i mieszkańców wraz z narzutami na wynagrodzenia,
2. koszty utrzymania biura Spółdzielni i pomieszczeń warsztatowo-magazynowych Zespołu Obsługi Technicznej,
3. koszty ogólne Spółdzielni i odpisy na fundusze specjalne,
4. zakupy materiałów i narzędzi do obsługi budynków,
5. amortyzacja środków trwałych.

Obciążenie 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży z tytułu w/w kosztów ustala się proporcjonalnie do wysokości przychodów tj. ustala się wielkość kosztów obciążających lokale w poszczególnych grupach stosując w/w proporcję.

II. Koszty ewidencjonowane i rozliczane na daną nieruchomość:

1. ubezpieczenie nieruchomości i majątku trwałego,
2. opłata przekształceniowa dla lokali użytkowych i podatek od nieruchomości,
3. wynagrodzenia gospodarza posesji lub firmy sprzątającej wraz z narzutami,
4. zakup narzędzi i środków do utrzymania czystości,
5. opłaty rozliczeniowe ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania,
6. konserwacja zasobów wraz z zakupem materiałów,
7. utrzymanie zieleni,
8. energia elektryczna części wspólnych,
9. dźwigi,
10. okresowe przeglądy techniczne.

Obciążenie 1m² powierzchni użytkowej z tytułu kosztów wymienionych w punktach 1-10 otrzymujemy poprzez podzielenie łącznej wysokości kosztów dotyczących danej nieruchomości przez jej powierzchnię.

Jeżeli dana grupa kosztów dotyczy wszystkich lokali: mieszkalnych, użytkowych i garaży i nie można ustalić precyzyjnie w jakiej wielkości dotyczy poszczególnych grup, obciążenie następuje w proporcji opisanej w dziale I.

III. Koszty rozliczane na budynek

1. energia na potrzeby C.O.,
2. energia na potrzeby C.W.,
3. gaz ze zbiorczym pomiarem zużycia,
4. woda i odprowadzenie ścieków.

Zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1, 2 i 4 określone są w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, natomiast koszty wymienione w pkt. 3 dzielone są przez powierzchnię nieruchomości, której dotyczą w danym budynku.

IV. Opłaty za użytkowanie lokalu.

1. Łączne obciążenie przypadające na 1m² p.u.m. z tytułu kosztów eksploatacji danego lokalu jest sumą obciążeń wyliczonych zgodnie z zapisami zawartymi w punktach I, II, III niniejszego załącznika.
2. Ewentualne nadwyżki lub niedobory pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a uzyskanymi wpływami rozliczane są w następnych okresach.
3. Koszty dostawy energii cieplnej i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są indywidualnie po zakończeniu roku kalendarzowego na zasadach zawartych w odrębnym regulaminie.

**STAWKI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH
ZA KORZYSTANIE Z LOKALI UŻYTKOWYCH W ZASOBACH SBM WARDOM
ORAZ POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH I INNYCH CZĘŚCI WSPÓLNYCH**

1. Opłaty eksploatacyjne dla lokali użytkowych wylicza się z uwzględnieniem wykazanych w poniższej tabeli współczynników przeliczeniowych do stawek eksploatacyjnych lokali mieszkalnych w tych samych nieruchomościach.

L.p.	Rodzaj lokalu	Wskaźnik przeliczeniowy dla Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub własności wyodrębnionej
1.	Lokale użytkowe wyodrębnione	1,5 – 3 +vat
2.	Lokale użytkowe niewyodrębnione	1,5 - 3+vnt + podatek od nieruchomości
3.	Pomieszczenia przynależne do lokali użytkowych wyodrębnione	1 – 2+vnt
4.	Pomieszczenia przynależne do lokali użytkowych niewyodrębnione	1 – 2 +vat + podatek od nieruchomości

2. Opłaty eksploatacyjne lokali użytkowych uzależnione są od kształtowania się kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości oraz od uciążliwości prowadzonych w nich działalności gospodarczej.
3. **Dla lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni stawka eksploatacyjna ustalana będzie wg. wskaźnika przeliczeniowego od 1 - 3 w zależności od uciążliwości wykonywanej usługi. Stawka najmu danego lokalu będzie ustalana na podstawie negocjacji ze Spółdzielnią .**
4. Stawki najmu dla pomieszczeń gospodarczych i innych części wspólnych ustalać się będzie zgodnie z poniższą tabelą. Powyższe stawki zawierają koszty energii elektrycznej.

	Rodzaj pomieszczeń gospodarczych pod względem usytuowania i powierzchni	Stawka najmu pomieszczeń gospodarczych i innych części wspólnych na podstawie umowy ze Sp-nią
1.	Pomieszczenia gospodarcze pod schodami	50 zł + VAT
2.	Pomieszczenia gospodarcze o powierzchni do 5,00 m ²	od 20 zł/m ² + VAT
3.	Pomieszczenia gospodarcze o powierzchni od 5,00 m ² do 8,00 m ²	od 15 zł/m ² + VAT
4.	Pomieszczenia gospodarcze o powierzchni od 8,00 m ² do 10,00 m ²	od 12 zł/m ² + VAT
5.	Pomieszczenia gospodarcze o powierzchni powyżej 10,00 m ²	od 10 zł/m ² + VAT

ZASADY EWIDENCJI I ROZLICZANIA KOSZTÓW REMONTÓW ORAZ WYNIKAJĄCE Z TEGO TYTUŁU OPŁATY

Koszty remontów ewidencjonowane i rozliczane są według następującego zestawienia:

I. Koszty ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości wg obowiązującego w Spółdzielni podziału:

Obciążenie z tytułu kosztów remontu wynika z n/w pozycji:

1. remonty kapitalne i naprawy klatek schodowych, dachów, elewacji, hydroforni, kotłowni gazowych, węzłów cieplnych (jeżeli stanowią własność Spółdzielni) oraz inne pomieszczenia ogólnego użytku,
2. remonty i naprawy w garażach wielostanowiskowych,
3. remont i utrzymanie w sprawności technicznej instalacji budynków,
4. remonty naprawy infrastruktury nieruchomości (drogi, chodniki, place zabaw, ogrodzenia oraz inne elementy małej architektury),
5. naprawy i remonty monitoringu wizyjnego i instalacji p.poż.,
6. renowacja zieleni,
7. usuwanie awarii i jej skutków,
8. domofony,
9. dźwigi.

Obciążenie 1m² p.u.m. z tytułu kosztów wymienionych w pozycjach 1 - 9 wylicza się z podzielenia łącznej wysokości tych kosztów przez sumaryczną powierzchnię użytkową mieszkań danej nieruchomości.

Koszty z tytułu konserwacji domofonów danej nieruchomości dzielone są przez łączną liczbę lokali w tym budynku.

II. Opłaty remontowe z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych.

1. Obciążenie poszczególnych lokali z tytułu kosztów remontów stanowi sumę obciążeń wynikających z części I.
2. Przedstawiony sposób ewidencjonowania i wyliczania kosztów remontów za dany okres rozliczeniowy po uwzględnieniu przewidywanych zmian cenowych oraz zamierzeń remontowych i doposażeniowych w nieruchomościach, jest podstawą do ustalenia stawek remontowych dla lokali w następnym okresie rozliczeniowym.