

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „TECHNIKA” w Warszawie

1. Postanowienia ogólne

1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- a. Koszty zależne od spółdzielni:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- b. Koszty niezależne od spółdzielni:
 - a) energia elektryczna w częściach wspólnych budynków,
 - b) dostawa wody zimnej i odprowadzanie ścieków oraz koszty ciepłej wody i centralnego ogrzewania,
 - c) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - d) utrzymanie domofonów,
 - e) podatek od nieruchomości,
 - f) koszty ubezpieczenia nieruchomości.

1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków.

1.3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są: Statut, ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych spółdzielni opracowywane przez Zarząd Spółdzielni i uchwalane przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości stawek kosztów niezależnych od Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

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. Do rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali ustalony w drodze inwentaryzacji. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęłą meble wbudowane, bądź zabudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

1.6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby mieszkające w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nikt nie mieszka, jako podstawę do

rozliczeń przyjmuje się jedną osobę. Odrębne zasady naliczeń opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określają uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomościami obejmują wydatki spółdzielni na:

- 1/ utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- 2/ energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości,
- 3/ ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 4/ wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 5/ koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło tj. koszty dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, koszty legalizacji wymiany tych urządzeń, a także koszty nabycia i eksploatacji programów informatycznych stosowanych w tych rozliczeniach,
- 6/ kosztów utrzymania i eksploatacji spółdzielni,
- 7/ inne wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, które nie mogą być zaliczane do pozycji 2-7 ust. 1.1.

2.1.2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdzie nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.1.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Większość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.1.4. Opłata eksploatacyjna naliczana jest od powierzchni użytkowej lokalu i ustalana wg stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane wg stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2.2.2. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków (np. konserwacja, wymiana pieca) nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont

kotłowni, docieplenie budynku itp.).

2.2.4. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok, sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

- 1/ kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2/ kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości.

2.2.5. Rozliczenie określone w ustępie 2.2.4. nie jest podstawą zwrotu niewykorzystanych środków pieniężnych.

2.3. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi

2.3.1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi określone są dla poszczególnych lokali zgodnie z uchwałami Rady Miasta Stołecznego Warszawy.

2.4. Koszty utrzymania domofonów.

2.4.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.4.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

2.5. Podatek od nieruchomości.

2.5.1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali w rozbiciu na:

- a) podatek od nieruchomości wspólnej,
- b) podatek od lokali mieszkalnych.

2.5.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.5.1. poz. a i b, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i ustalana wg stawek w zł/m². Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.5.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.5.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i ustalana wg stawek w zł/m².

3. Ustalanie opłat za używanie lokali.

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale osoby, którym przysługują prawa do lokali wnoszą comiesięczne opłaty:
 - 1) posiadacz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji określonych w miesięcznym wymiarze opłat aktualizowanym wypowiedzeniem opłat .
2. najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą ustaloną w umowie najmu.

3. osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal;
- 3.2. Obciążenia podatku od towaru i usług (VAT) należnego od opłat, regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę.
- 3.3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu lub rozpoczęcia zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i zbycia lokalu albo oddaniu kluczy spółdzielni.
- 3.4. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza :
 - 1/ w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu – odsetki w wysokości określonej w statucie spółdzielni,
 - 2/ w przypadku właścicieli lub najemców lokali – ustawowe odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 3.5. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
- 3.6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni, lub w drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
- 3.7. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.

4. Obowiązki spółdzielni.

- 4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki

i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyłym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2. i 4.3. obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

- 4.2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej i domofonu.
- 4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki osób, którym przysługuje prawo do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
- 1/ naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2/ naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
 - 3/ naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych oraz pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6/ malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - 7/ odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji spółdzielni.

Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim i pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Magdalena Florczak

Piotr Tutak