

REGULAMIN

Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie ul. Elbląska 14

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi administrowanymi przez spółdzielnię dzielą się:
 - 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali spółdzielni określane jako koszty eksploatacji lokali spółdzielczych obejmują:
 - a) koszty eksploatacji podstawowej w tym:
 - koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości i części wspólnych,
 - koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania
 - koszty Zarządu ogólnego i administracji
 - b) koszty utrzymania dźwigów,
 - c) koszty utrzymania domofonów,
 - d) koszty opłat wieczystego użytkowania gruntu,
 - e) koszty podatku od nieruchomości,
 - f) koszty ochrony mienia,
 - g) koszty działalności społeczno – kulturalno - oświatowej.
 - h) koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni.
 - 2) koszty dostawy mediów do lokali, w tym:
 - a) dostawa energii ciepłej na ogrzewanie,
 - b) dostawa energii ciepłej na podgrzanie wody,
 - c) dostawa wody i odprowadzenia ścieków,
 - d) wywóz nieczystości stałych.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni ewidencjonowane są oddzielnie dla każdej nieruchomości.
3. Podstawą ustalenia opłat dla użytkowników z tytułu kosztów określonych w ust. 1 są roczne plany gospodarczo-finansowe uchwalane przez Rady Osiedli i Radę Nadzorczą.
4. W ciągu roku obliczeniowego mogą nastąpić korekty planu gospodarczo-finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali, jeżeli następują istotne zmiany mające wpływ

na wysokość kosztów gospodarki zasobami. Korekty następują na podstawie Uchwał Rad Osiedli i Rady Nadzorczej.

5. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest dokonywane w okresach rocznych.
6. Rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest po zakończeniu roku kalendarzowego z wyjątkiem kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania.
7. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami, a przychodami z tej gospodarki wynikająca z rozliczenia rocznego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w roku następnym, zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przedstawienia Radzie Nadzorczej sprawozdania z realizacji poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów za okresy: I półrocza, III i IV kwartału narastająco.
9. Wszyscy użytkownicy lokali wnoszą opłaty w okresach miesięcznych ustalone zgodnie z § 1 ust. 3. do 15 dnia danego miesiąca niniejszego Regulaminu.
10. Od nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe obowiązujące za dany okres rozliczeniowy.
11. Najemcy lokali opłacają czynsz zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową najmu.

§ 2

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

1. Koszty związane z eksploatacją podstawową obejmują w szczególności:
 - 1) koszty energii elektrycznej z liczników administracyjnych,
 - 2) koszty utrzymania czystości na nieruchomościach .
 - 3) koszty konserwacji budynków, drobnych napraw i przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz część kosztów ekipy konserwacyjno-remontowej,
 - 4) koszty utrzymania zieleni,
 - 5) koszty ubezpieczenia budynków od następstw zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej deliktowej oraz innych ubezpieczeń, jeżeli zostały zawarte,
 - 6) koszty zarządu ogólnego i administracji,
 - 7) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości
 - 8) inne koszty obciążające zasoby mieszkaniowe spółdzielni,
 - 9) koszty związane z utrzymaniem placów zabaw.
2. Koszty eksploatacji podstawowej są ewidencjonowane w okresie jednego roku obrachunkowego i rozliczane na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, hale garażowe, parkingi i inne.
3. Opłaty eksploatacyjne na pokrycie planowanych w danym roku kosztów eksploatacji ponoszą wszyscy użytkownicy lokali .
4. Opłaty ustalane są na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i naliczane proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu.

§ 3

ROZLICZENIE KOSZTÓW UTRZYMANIA DŹWIGÓW

1. Do kosztów utrzymania dźwigów osobowych i osobowo-towarowych zalicza się:
 - 1) koszty energii elektrycznej zużytej przez urządzenia dźwigowe w zasobach mieszkaniowych,
 - 2) koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
 - 3) koszty dozoru technicznego dźwigów,
 - 4) koszty ubezpieczenia dźwigów,
 - 5) odpis na fundusz remontowy dźwigów.
2. Koszty remontów bieżących i koszty remontów kapitalnych dźwigów finansowane są z funduszu remontowego.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów są ewidencjonowane oddzielnie dla każdej nieruchomości.
4. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji dźwigów ustala się zgodnie z planem finansowym spółdzielni w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty.
5. W zależności od przyjętego sposobu rozliczania opłatę lub zaliczkę w osiedlach dla użytkowników ustala się od:
 - 1) powierzchni użytkowej wszystkich lokali z wyjątkiem lokali znajdujących się na parterze, a lokale położone na I piętrze wnoszą 50% wymaganych opłat, natomiast w budynkach, w których znajdują się hale garażowe lokale położone na parterze wnoszą 50% , a pozostałe piętra wnoszą 100% wymaganych opłat.
 - 2) ilości osób z wyjątkiem lokali znajdujących się na parterze, a lokale położone na I piętrze wnoszą 50% wymaganych zaliczek, natomiast w budynkach, w których znajdują się hale garażowe lokale położone na parterze wnoszą 50% , a pozostałe piętra wnoszą 100% wymaganych zaliczek.
 - 3) ilości lokali mieszkalnych znajdujących się na parterze, a lokale położone na I piętrze wnoszą 50% wymaganych zaliczek, natomiast w budynkach, w których znajdują się hale garażowe lokale położone na parterze wnoszą 50% , a pozostałe piętra wnoszą 100% wymaganych zaliczek.
6. Jeżeli w osiedlu obciążenie z tytułu utrzymania dźwigów rozliczane jest od powierzchni użytkowej lokali to koszty te ponosi użytkownik w opłacie eksploatacyjnej, w związku z czym nie jest formą zaliczki i nie podlega rozliczeniu.

§ 4

ROZLICZENIE KOSZTÓW UTRZYMANIA DOMOFONÓW

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości .
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalane są na podstawie uchwalonego planu finansowego w oparciu o poniesione koszty w roku ubiegłym i kalkulowane koszty na rok bieżący i dzielone na ilość lokali w danej nieruchomości.
3. Opłaty powyższe uiszczają członkowie spółdzielni posiadający lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby nie będące członkami spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu i osoby zajmujące lokale z tytułem i bez

tytułu prawnego oraz członkowie i nie członkowie lokali posiadający tytuł własności do lokalu.

§ 5

ROZLICZENIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

1. Koszty podatku od nieruchomości dotyczącego nieruchomości spółdzielni, które są przeznaczone do wyodrębnienia ewidencjonuje się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale na:
 - a) Podatek od lokali mieszkalnych,
 - b) Podatek od lokali użytkowych (w tym garaży i miejsc parkingowych).
2. Opłaty miesięczne z tytułu podatku od nieruchomości ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o obowiązujące stawki podatku w roku, na który ustalane są te opłaty, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu i charakteru przeznaczenia lokalu (lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż).
3. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza i dokonano zmiany przeznaczenia lokalu, to skutki podwyższonego podatku są uwzględniane w najbliższej opłacie eksploatacyjnej.
4. Jeżeli charakter użytkownika (lokal użytkowy, parkingi, garaże) powoduje zmniejszenie obciążeń lokali mieszkalnych tym podatkiem, to odpowiednio obniża się obciążenie tych lokali w danej nieruchomości.
5. Opłaty powyższe uiszczają członkowie spółdzielni posiadający lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby nie będące członkami spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu i osoby zajmujące lokale z tytułem i bez tytułu prawnego.
6. Podatek od nieruchomości naliczony od mienia spółdzielczego nie przeznaczonego do wyodrębnienia ponoszą proporcjonalnie wszyscy użytkownicy.

§ 6

ROZLICZENIE OPŁATY Z TYTUŁU WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA

1. Koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wyodrębnienia w podziale na:
 - 1) opłata od lokali mieszkalnych,
 - 2) opłata od lokali użytkowych (w tym garaży i miejsc parkingowych)
2. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu naliczone są raz w roku w oparciu o kwotę tej opłaty ustaloną w decyzji administracyjnej dla spółdzielni i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w okresach miesięcznych.
3. Jeżeli charakter użytkownika (lokal użytkowy, parkingi, garaże) powoduje zmniejszenie obciążeń lokali mieszkalnych tymi opłatami, to odpowiednio obniża się obciążenie tych lokali w danej nieruchomości.
4. Opłaty powyższe uiszczają członkowie spółdzielni posiadający lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby nie będące członkami spółdzielni posiadające własnościowe prawo do lokalu i osoby zajmujące lokale z tytułem i bez tytułu prawnego.

5. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania naliczone od mienia spółdzielczego nie przeznaczonego do wyodrębnienia ponoszą proporcjonalnie wszyscy użytkownicy.

§ 7

ROZLICZENIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI

1. Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości obciążają użytkowników lokali w następujący sposób:
 - 1) Jeżeli odbiorca nieczystości stałych obciąża spółdzielnię według cen za ilość dokonanych wywozów, dzierżawę pojemników i kontenerów oraz dodatkowo za wywóz nieczystości wielkogabarytowych, to użytkownik opłaca w terminie ustalonym przez spółdzielnię miesięczne zaliczki obliczone według planowanych całkowitych kosztów wywozu nieczystości dzielonych na:
 - a) ilość osób zamieszkałych, objętych tym wywozem, a następnie w okresach rozliczeniowych ustalonych przez spółdzielnię dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na osobę zamieszkałą,
 - b) ilość lokali objętych tym wywozem, a następnie w okresach rozliczeniowych ustalonych przez spółdzielnię dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na lokal.
 - 2) Jeżeli w osiedlu obciążenie z tytułu wywozu nieczystości stałych rozliczane jest od powierzchni użytkowej lokali to koszty te ponosi użytkownik w opłacie eksploatacyjnej, w związku z czym nie jest formą zaliczki i nie podlega rozliczeniu
2. Sposób rozliczania z użytkownikiem lokalu zależy od sposobu jaki został przyjęty na poszczególnych osiedlach w spółdzielni zgodnie z decyzją Rad Osiedli.
3. Lokale użytkowe obciążane są z tytułu wywozu nieczystości stałych w zależności od warunków zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 8

ROZLICZENIE KOSZTÓW OCHRONY MIENIA I MONITORINGU

1. Koszty ochrony mienia i monitoringu z nieruchomości obciążają użytkowników lokali w sposób następujący:
 - 1) jeżeli w osiedlu obciążenie z tytułu ochrony mienia i monitoringu rozliczane jest od powierzchni użytkowej lokali to koszty te ponosi użytkownik w opłacie eksploatacyjnej w związku z czym nie jest formą zaliczki i nie podlega rozliczeniu,
 - 2) jeżeli w osiedlu obciążenie z tytułu ochrony mienia i monitoringu rozliczane jest od ilości lokali objętych tą ochroną i monitoringiem to użytkownik opłaca w terminie ustalonym przez spółdzielnię miesięczne zaliczki obliczone według planowanych całkowitych kosztów ochrony mienia i monitoringu dzielonych na ilość lokali, a następnie w okresach rozliczeniowych ustalonych przez spółdzielnię dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na lokal,

- 3) jeżeli w osiedlu obciążenie z tytułu ochrony mienia i monitoringu rozliczane jest od ilości lokali mieszkalnych objętych tą ochroną i monitoringiem to użytkownik opłaca w terminie ustalonym przez spółdzielnię miesięczne zaliczki obliczone według planowanych całkowitych kosztów ochrony mienia i monitoringu dzielonych na ilość lokali mieszkalnych, a następnie w okresach rozliczeniowych ustalonych przez spółdzielnię dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na lokal mieszkalny.
2. Sposób rozliczania z użytkownikiem lokalu zależy od sposobu jaki został przyjęty w poszczególnych osiedlach Spółdzielni zgodnie z decyzją Rad Osiedli.
3. Lokale użytkowe obciążane są z tytułu ochrony mienia i monitoringu w zależności od warunków zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 9

ROZLICZENIE DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ – KULTURALNEJ – OŚWIATOWEJ

1. Członkowie spółdzielni zobowiązani są do pokrywania kosztów z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w ramach opłat eksploatacyjnych, natomiast osoby nie będące członkami nie pokrywają tych kosztów, ale mogą korzystać z tej działalności na zasadach odpłatności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią, oprócz imprez na wolnym powietrzu (ogólnodostępnych).
2. Prowadzoną przez spółdzielnię działalność społeczną, oświatową i kulturalną ewidencjonuje się jako działalność scentralizowaną dla całego osiedla.
3. Z wydatkowania środków, o których mowa w ust. 1, sporządzana jest sprawozdawczość finansowa.
4. Wzór rozliczenia kosztów i przychodów dotyczących tej działalności stanowi wzór nr 1 do Regulaminu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w WSM.
5. Rozliczenie przychodów i kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zasady udzielania pomocy członkom Spółdzielni określone zostały w Regulaminie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, stanowiącym załącznik nr 5 do Zasad ponoszenia i rozliczania kosztów GZM”.

§ 10

SZCZEGÓLNE UREGULOWANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Różnicę wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu, a naliczonymi zaliczkami na poczet kosztów, rozlicza się:
 - 1) w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – będzie ona wypłacona na żądanie właściciela lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania przez spółdzielnię pisemnego żądania, po potrąceniu ewentualnego zadłużenia z innych należnych spółdzielni

tytułów. Brak pisemnego żądania właściciela będzie traktowane, jako nadpłata i będzie mogło być zaliczone jako wpłaty dotyczące innych okresów naliczeń.

- 2) w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – właściciel lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od nieterminowej wpłaty spółdzielnia naliczy odsetki w ustawowej wysokości.
2. Opłaty za lokale w najmie bez względu na charakter lokalu, najemcy uiszczają czynsz w wysokości ustalonej w umowach najmu.
3. Osoba lub podmiot zajmujący lokal bez tytułu prawnego zobowiązany do zapłaty za ten lokal uiszcza na rzecz spółdzielni:
 - 1) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości nie mniejszej niż poniesione koszty utrzymania tego lokalu przez spółdzielnię.
 - 2) w przypadku lokali użytkowych odszkodowanie wynosi 2-krotność dotychczasowej opłaty najmu, chyba, że umowa stanowi inaczej.
4. Wyjaśnienie dotyczące zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych dla lokali przedstawia załącznik nr 1

Wyjaśnienie dot. zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych dla lokali w Nieruchomości

1. Administracja Osiedla informuje o konieczności zmiany opłat eksploatacyjnych od 20... r. Zmiana opłat wynika z konieczności zapewnienia środków na pokrycie niezbędnych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 20..... r.

Rada Osiedla zaakceptowała przygotowany plan finansowy i uchwałę nr z dnia r.

Do wykonania tej Uchwały zobowiązany został Dyrektor Osiedla.

2. Wysokość opłaty eksploatacyjnej w kwociezł/m² wynika z kalkulacji poniższych kosztów:

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu i części wspólnych i mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania:

1. Wynagrodzenia i narzuty - gospodarze	0,00 zł/m ²
2. Zakup materiałów	0,00 zł/m ²
3. Energia elektryczna	0,00 zł/m ²
4. Pozostałe opłaty publiczno-prawne	0,00 zł/m ²
5. Konserwacja	0,00 zł/m ²
6. Wywóz nieczystości	0,00 zł/m ²
7. Pozostałe koszty w tym:	0,00 zł/m ²
- ubezpieczenia	0,00 zł/m ²
- dezynfekcja i deratyzacja	0,00 zł/m ²
- usługi windykacyjne	0,00 zł/m ²
- narzuty kosztów ogólnych Zarządu	0,00 zł/m ²
- woda technologiczna	0,00 zł/m ²
-wydatki BHP	0,00 zł/m ²
8. Narzut kosztów pośrednich*	0,00 zł/m ²
9. narzut kosztów ogólnych (Zarządu)	0,00 zł/m ²
10.Wynik okresu poprzedniego (+,-)	0,00 zł/m ²

* Koszty pośrednie w wysokości zł/m² stanowią w tym :

Utrzymanie biura administracji,
koszty samorządowe;
prowinzje bankowe;
amortyzacja środków trwałych;
podatki i opłaty nie związane z Nieruchomością.....

Osoby nie będące członkami Spółdzielni nie korzystają z podziału pożytków i wnoszą zwiększone opłaty eksploatacyjne o zł/m²

I. Pozostałe składniki opłat:

1. Fundusz Remontowy w wysokości zł/m².
2. Podatek od nieruchomości w wysokości zł/m².
3. Opłata wleczystego użytkowania..... zł/m².
4. Wywóz nieczystości..... od osoby/od lokalu,
5. Ochrona mienia..... od ilości użytkowników,
6. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa zł/m².