

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka”

Niniejszy Regulamin ustala zasady określające sposób rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali, właścicieli nie będących członkami spółdzielni oraz najemców używających lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych..

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu i Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniem Statutu i niniejszego Regulaminu. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest obowiązany również do uiszczania opłaty na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dalej zwana „Ustawą”
 - 2.1 Wysokość opłaty eksploatacyjnej za m² lokalu dla członków spółdzielni może być pomniejszona o osiągnięte korzyści (tj. dochód netto z najmu lokali użytkowych) przypadające na m² powierzchni lokalu rozliczane w okresie roku rozrachunkowego na podstawie Uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Właściciele lokali oraz osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali nie będący członkami spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na tych samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (osoby te nie partycypują w korzyściach uzyskiwanych przez Spółdzielnię – w korzyściach i są obciążani różnicą pomiędzy kosztami remontu a opłatami ponoszonymi na fundusz remontowy). Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Wykaz działek stanowiących mienie Spółdzielni przedstawiono w załączniku nr 1.
 - 3.1 Wysokość opłaty eksploatacyjnej dla nie członków spółdzielni za m² lokalu równa jest poniesionym kosztom eksploatacji jakie poniosła Spółdzielnia.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 Ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Za opłaty, o których mowa w punktach 1-3 solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będących członkami spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie (z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu), a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia opłat o których mowa w punktach 1 - 3 powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
7. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 10 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie. Odsetki naliczane są zgodnie z punktem 10 Rozdziału II Regulaminu windykacji należności w SM „Kolonia Kasprzaka”.
8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym Ustawą o ochronie praw lokatorów.
10. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
11. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższe jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal. Wysokość odszkodowania ustalona jest w Regulaminie Windykacji.
12. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku (lokale o innym przeznaczeniu) w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania. Opłaty te są:
 - pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości
 - pożytkiem nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

13. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w niniejszym Regulaminie regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłaty.
14. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni lub na drodze postępowania sądowego.
15. Właściciele lokali nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
16. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego powoduje, iż opłaty są ponoszone w dotychczasowej wysokości (tj. przed zmianą). Zasada ta nie dotyczy opłat niezależnych od Spółdzielni.
17. Opłaty za używanie lokali są wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni. Koszty dokonania opłaty ponosi wpłacający.
18. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i obiektów. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości i obiektów, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji rozliczane są w stosunku do udziału w całkowitej powierzchni użytkowej obiektów w ramach Spółdzielni.
19. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu, biorąc pod uwagę sposób wykorzystania lokalu.
20. Rozróżnia się koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Koszty zależne od Spółdzielni to koszty:

- eksploatacji bieżącej;
- utrzymania domofonów
- odpis na fundusz remontowy, ewidencjonowany na poszczególne nieruchomości
oraz
- inne koszty ustalone przez Spółdzielnię

Koszty niezależne od Spółdzielni to koszty:

- centralnego ogrzewania;
- podgrzewu wody;
- dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków;
- energii elektrycznej;
oraz
- podatek od nieruchomości;
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu nieruchomości wspólnych bądź zabudowanych lokalami użytkowymi
- opłata za wywóz nieczystości.

21. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych spółdzielni uchwalonych 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 za używanie lokali mieszkalnych nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.
22. Jeśli dla rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię określa się na podstawie decyzji przydziałowej. Jeśli zostały wykonane nowe pomiary, są one stosowane. Szczegółowe rozwiązania zawarte są w obowiązujących przepisach geodezyjnych i kartograficznych.
23. Jeśli dla rozliczenia składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby faktycznie użytkujące lokal, na podstawie oświadczenia składanego po każdorazowej zmianie do Spółdzielni, bez wezwania. Zmiana liczby osób podana po 10 dniu miesiąca zaczyna obowiązywać od następnego miesiąca..

Rozdział 2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

A. Koszty eksploatacji bieżącej

1. **Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni, w szczególności:**
 - a. koszty sprzątania części wspólnych
 - b. wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników (w tym dozorców),
 - c. koszty utrzymania pomieszczeń biura Spółdzielni (media, podatki, środki czystości, sprzątanie itp.),
 - d. koszty biurowe (materiały, telefony, usługi informatyczne, itp.),
 - e. ochronę mienia Spółdzielni,
 - f. ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - g. amortyzacja,
 - h. prowizje i opłaty bankowe,
 - i. obsługa prawna, koszty badań sprawozdań finansowych i lustracji Spółdzielni,
 - j. inspektor ochrony danych osobowych IODO
 - k. usługi zarządzania nieruchomościami, utrzymania zieleni - zlecone podmiotom zewnętrznym,
 - l. przygotowania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - m. koszty BHP,
2. Koszty eksploatacji bieżącej na lokale rozliczane są proporcjonalnie do pow. użytkowej w ramach danego obiektu / nieruchomości. Naliczenia opłat za eksploatację bieżącą dla lokalu ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku.

B. Odpis na fundusz remontowy

1. Zasady tworzenia, rozliczania i gospodarowania funduszem remontowym określone są w oddzielnym regulaminie - regulaminie zasad tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka”.

C. Koszty i opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków określone są w oddzielnym regulaminie - Regulaminie rozliczania kosztów dostawy mediów ciepła, wody i odprowadzania ścieków oraz eksploatacji wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” w Warszawie;

D. Koszty centralnego ogrzewania

1. Sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych oraz ustalania opłat z tego tytułu określone są w oddzielnym regulaminie - Regulaminie rozliczania kosztów dostawy mediów ciepła, wody i odprowadzania ścieków oraz eksploatacji wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” w Warszawie;

E. Koszty energii elektrycznej

1. Koszty energii elektrycznej związane są z zakupem od dostawcy na następujące cele:
 - oświetlenie zewnętrzne,
 - oświetlenie wewnętrzne (powierzchnie wspólne: klatki, piwnice),
 - zasilenie węzłów cieplnych,
2. Koszty energii elektrycznej rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach. Naliczenia opłat (przychody) za energię elektryczną dla lokalu ustala się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w poszczegółnej nieruchomości.

F. Koszty wywozu nieczystości stałych (śmieci, odpadów komunalnych)

1. W związku z przejęciem obowiązku wywozu nieczystości przez gminę, sposób rozliczania kosztów następuje zgodnie z Uchwałami Rady Miasta st. Warszawy.

G. Koszty utrzymania domofonów

1. Instalacja domofonów w lokalu odbywa się na koszt użytkownika lokalu. Koszty utrzymania domofonów obejmują konserwację i drobne naprawy.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów w budynku dokonuje się jednolicie na lokal, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.

3. Koszty utrzymania domofonów na lokale rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali w danym budynku. Naliczenia opłat (przychody) za utrzymanie domofonów dla lokalu ustala się proporcjonalnie do liczby lokali w danym budynku.

H. Podatek od nieruchomości

1. Podatek od nieruchomości jest naliczany:
 - a. od powierzchni użytkowej lokali:
 - o wysokości powyżej 2,2 m - uwzględniane jest wówczas 100% wymiaru
 - o wysokości od 1,4 m (włącznie) do 2,2 m (włącznie) - uwzględniane jest wówczas 50% wymiaru
 - b. od powierzchni gruntów zabudowanych i niezabudowanych
 - c. powierzchni wspólnych budynków innych niż klatki schodowe i szyby wind
2. Opłacany podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości i obiektów, w tym odrębnie dla majątku wspólnego Spółdzielni.
3. Koszty podatku od nieruchomości na lokale rozliczane są proporcjonalnie do pow. użytkowej w ramach danej nieruchomości. Koszty podatku przypadające na majątek wspólny obciążają ten majątek i następnie są rozliczane na lokale proporcjonalnie do pow. użytkowej. Naliczenia opłat (przychody) za podatek od nieruchomości - z wyszczególnieniem nieruchomości lokalu oraz majątku wspólnego Spółdzielni - ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku. Jeśli w lokalu prowadzona jest działalność powodująca zmiany podatku od nieruchomości, to skutki tego obciążają tylko ten lokal.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwą jednostką administracyjną (gmina, dzielnica), z wyjątkiem podatku od nieruchomości za majątek Spółdzielni.

I. Użytkowanie wieczyste

1. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu jest naliczana od wartości gruntu będącego w wieczystym użytkowaniu.
2. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu jest ewidencjonowana - i rozliczana - odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej nie zabudowanej lokalami mieszkalnymi.
3. Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu przypadające na majątek wspólny obciążają ten majątek i następnie są rozliczane na lokale proporcjonalnie do pow. użytkowej. Naliczenia opłat (przychody) za wieczyste użytkowanie gruntu - z wyszczególnieniem nieruchomości/ lokalu oraz majątku wspólnego Spółdzielni - ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku. Jeśli charakter użytkowania lokalu powoduje zmiany obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego obciążają tylko ten lokal.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z właściwą jednostką administracyjną (gmina, dzielnica), z wyjątkiem opłat za wieczyste użytkowanie gruntów za majątek Spółdzielni.

J. Przeglądy budowlane

1. Koszty obowiązkowych przeglądów budowlanych na lokale rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali w budynku. Naliczenia opłat (przychody) za obowiązkowe przeglądy budowlanych ustala się proporcjonalnie do liczby lokali w budynku.
2. Pozycja obejmuje koszty na przewidziane prawem budowlanym obowiązkowe przeglądy, tj:
 - przegląd gazowy (roczny);
 - przegląd kominiarski (roczny);
 - przegląd budowlany w tym elektryczny (roczny);

K. Przeglądy budowlane pięcioletnie

1. Koszty obowiązkowych przeglądów budowlanych pięcioletnich na lokale rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali w budynku w okresie pięciu kolejnych lat. Naliczenia opłat (przychody) za obowiązkowe przeglądy budowlanych pięcioletnich ustala się proporcjonalnie do liczby lokali w budynku w okresie pięciu kolejnych lat.
 - rezerwa na obowiązkowe przeglądy 5-letnie (elektryczne i budowlane). Rezerwa na przeglądy 5-letnie wynika z szacowanych kosztów tych przeglądów, rozłożonych na 5 lat.

L. Działalność społeczno – kulturalna

Fundusz społeczno-kulturalny zgodnie z §91 w związku z §43 Statutu Spółdzielni tworzony jest z wpłat nowych członków bez względu na sposób pozyskania prawa do lokalu mieszkalnego.

1. Środki funduszu społeczno-wychowawczego są ewidencjonowane na odrębnym koncie księgowym .
2. Zasady tworzenia, rozliczania i gospodarowania funduszu społeczno-kulturalnego określone są w oddzielnym regulaminie – Regulaminie funduszu społeczno-kulturalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” w Warszawie.

Rozdział 3. Obowiązki Spółdzielni

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 należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, tj. do zaworów odcinających bezpośrednie doprowadzenie do lokalu, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej bez osprzętu (czyli tylko tzw. pion), centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej do bezpieczników lokalowych oraz domofonu – bez kosztów dewastacji.

W przypadku wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania przez Spółdzielnię, grzejniki w lokalach finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni. Lokator może, na własny koszt, po uzyskaniu akceptacji Spółdzielni, dokonać wymiany grzejnika. Koszty opróżnienia instalacji CO z wody i ponownego jej nawodnienia ponosi lokator.

3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokalu i nie są pokrywane przez Spółdzielnię z opłat uiszczanych na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.
Szczegółowy zakres napraw i wymian wewnątrz lokalu określa par 89 Statutu Spółdzielni oraz wykaz prac konserwacyjnych i naprawczych wykonywanych nieodpłatnie w lokalach mieszkalnych członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonія Kasprzaka” w Warszawie.
4. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim i szkód powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą 9/2023 Rady Nadzorczej z dnia 26.04.2023r.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
S.M. „KOLONIA KASPRZAKA”

Danula Sikora

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „KOLONIA KASPRZAKA”
Klaudia Czarnocka


Załącznik nr 1 Do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonія Kasprzaka”

Wykaz działek stanowiących mienie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonія Kasprzaka”

Numer działki	Powierzchnia m ²	Księga wieczysta
9/22	3773	WA4M/00383388/6
9/10	3624	
9/14	3868	