

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY USTALANIA OPŁAT
Z TYTUŁU EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ –"RÓWNOŚĆ"
w WARSZAWIE**

*przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr /2022
z dnia 29 grudnia 2022 r.*

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali zgodnie z:

- ustawą z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2021 r., poz. 1208)
- ustawą z 16.09. 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2021 r., poz. 648 ze zm.)
- Statutem Spółdzielni.

§ 2

1. Opłaty za lokale, na podstawie niniejszego Regulaminu zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie Członków ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie rocznego planu finansowo-gospodarczego po zasięgnięciu opinii Komisji Rewizyjnej.

2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dokonywana jest przez Zarząd Spółdzielni korekta wymiaru opłat za korzystanie z lokali.

3. Rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

4. Po zakończeniu roku obrotowego dokonywane jest rozliczenie wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wynikające również z gospodarki nieruchomością.. Różnica między przychodami i kosztami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki nieruchomością w roku następnym, zgodnie z art.6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 3

Gospodarka nieruchomością obejmuje:

1. Lokale mieszkalne:

- członków, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali
- członków/właścicieli, którzy posiadają wyodrębnioną własność lokalu wraz z infrastrukturą zwane dalej gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM).

2. Lokale użytkowe:

- członków, którym przysługują spółdzielcze prawo do lokalu wraz z przypadającą na te lokale przynależną infrastrukturą
- członków/właścicieli, którzy posiadają wyodrębnioną własność lokali wraz z przypadającą na te lokale przynależną infrastrukturą.

II. Jednostki rozliczania kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości

§ 4

1. Do rozliczania kosztów przyjmuje się co do zasady powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych powiększoną o powierzchnie przynależne do lokali, wg stanu na 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który ustalana jest opłata.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi są:
 - metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu
 - metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu powiększonej o powierzchnie przynależne do lokali (np. piwnice) zwane dalej całkowitą powierzchnią użytkową
 - osoby zamieszkałe w lokalu
 - udział w nieruchomości wspólnej
 - urządzenia pomiarowe, o ile występują
 - inne jednostki, np. metr sześcienny.
3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic, o ile dalsze postanowienia Regulaminu nie stanowią inaczej.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, korytarze, łazienki, toalety, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu, jeżeli postanowienia Regulaminu tak stanowią, zwane dalej całkowitą powierzchnią użytkową lokalu użytkowego.
5. Powierzchnią użytkową mieszkań i lokali użytkowych, a także powierzchnie przynależne do lokali dla celów rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oblicza się wg zapisów aktu notarialnego oraz/lub księgi wieczystej lub dokumentacji znajdującej się w aktach Spółdzielni.
6. Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się osoby faktycznie w nim przebywające przez okres

dłuższy niż 1 miesiąc. Ustalenie osób zamieszkałych w lokalu następuje w drodze zebrania przez Spółdzielnię pisemnych oświadczeń właścicieli lokali/właścicieli spółdzielczego prawa do lokali.

W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób podane przez członka spółdzielni/właściciela są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty na podstawie sprawdzonych informacji, równocześnie zawiadamiając właściciela lokalu o tym fakcie.

Za sprawdzone informacje mogą być uznane relacje co najmniej dwóch świadków, będących mieszkańcami nieruchomości.

§ 5

1. Nieruchomość wspólna jest to grunt oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu stanowiącego odrębną jego własność i obejmują między innymi:

- lokal administracji,
- ściany budynku, dach, rynny
- hydroformię
- pomieszczenia węzłów cieplnych
- pralnie i suszarnie
- klatki schodowe, korytarze
- zadaszenia i drzwi wejściowe od budynku głównego
- dźwigi w części mieszkalnej budynku
- pomieszczenia gospodarcze
- instalacje wodno – kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, elektryczne, gazowe
- grunt wraz z infrastrukturą w granicach nieruchomości
- ciągi komunikacyjne np. chodniki, teren parkingu, kwietniki itp.

III. Oplaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 6

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- odpisami na fundusz remontowy.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- odpisami na fundusz remontowy.

3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w lokalach mieszkalnych lub korzystające z lokali użytkowych.

4. Osoby zajmujące lokale stanowiące własność Spółdzielni na podstawie umowy najmu płacą czynsz określony w umowie najmu oraz ponoszą koszty związane ze zużyciem tzw. mediów, określone w umowie najmu. Przychody z czynszu nie stanowią przychodów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

5. Pożytki uzyskane z części wspólnych nieruchomości, do których zalicza się przychody z najmu nieruchomości stanowiących części wspólne (między innymi ściany zewnętrzne budynku, grunt stanowiący współwłasność, dach) przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości na bieżąco. W pożytkach uczestniczy każdy z członków Spółdzielni/właścicieli lokali w przeliczeniu na 1 m² całkowitej powierzchni użytkowej.

§ 7

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych a także części wspólnych nieruchomości dokonywana jest w księgach rachunkowych na podstawie dokumentów źródłowych z wyodrębnieniem kosztów:

a) przypadających wyłącznie na :

- lokale mieszkalne lub użytkowe właścicieli/członków Spółdzielni i właścicieli niebędących członkami Spółdzielni
- lokal mieszkalny lub użytkowy stanowiący mienie Spółdzielni
- lokal biurowy Spółdzielni

bezpośrednio na podstawie dowodów księgowych.

b) przypadających łącznie na w/w lokale, które po zakończeniu roku są przyporządkowywane w proporcji do powierzchni użytkowej tych lokali określonej w § 8 – 14 Regulaminu.

2. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (**opłata eksploatacyjna**), z zastrzeżeniem ust. 3 składają się koszty:

- administrowania tj.: wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracownika/ów administracji lub prowadzącej tego rodzaju działalność na rzecz Spółdzielni jednostki zewnętrznej, amortyzacji sprzętu biurowego, opłat za usługi teleinformatyczne i telekomunikacyjne, wyposażenia biura oraz materiałów eksploatacyjnych, a także innych wydatków niezbędnych do administracji

- wynagrodzenie za usługi księgowe, prawne i administracyjne,
- utrzymania czystości i porządku,
- amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych nie sfinansowanych funduszami Spółdzielni,
- utrzymania zieleni i zagospodarowania terenu,
- usług kominiarskich, sanitarnych i innych związanych z utrzymaniem nieruchomości pod względem technicznym,
- centralnego ogrzewania, wody, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków, wywozu odpadów oraz energii elektrycznej na cele ogólne,
- utrzymania i konserwacji instalacji i urządzeń,
- ubezpieczenia mienia, w tym budynków,
- podatku VAT niepodlegającego odliczeniu od podatku należnego (dotyczy lokali mieszkalnych) i innych podatków obciążających koszty Spółdzielni, z wyjątkiem podatku od nieruchomości,
- administracji budynków i ogólnego zarządu,
- konserwacji lokali będących w zasobach Spółdzielni,
- pozostałych wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

Zasady rozliczania w/w kosztów określa § 8 Regulaminu.

3. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w części przypadającej na lokal członka Spółdzielni/właściciela lub właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni składają się koszty:

- dostawy do lokalu ciepła z centralnego ogrzewania, ciepła do podgrzania wody; zasady ustalania opłat określa § 12 Regulaminu
- dostawy do lokalu zimnej wody i odprowadzania ścieków; zasady ustalania opłat określa § 13 Regulaminu
- opłat za odpady komunalne; zasady ustalania opłat określa § 14 Regulaminu
- ochrony mienia, określone zgodnie z § 10 Regulaminu
- podatku od nieruchomości (dotyczy wyłącznie członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) zgodnie z § 12 Regulaminu
- odpisu na fundusz remontowy określony odrębnym Regulaminem.

§ 8

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 7 ust. 2 są rozliczane na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i całkowitej powierzchni użytkowej lokali użytkowych.
2. Podstawą do określenia opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadającej na lokale mieszkalne i użytkowe jest roczny koszt wykazany w zatwierdzonym planie finansowo-gospodarczym, powiększony o różnicę między kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat z roku ubiegłego (niedobór) oraz pomniejszony o nadwyżkę przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (nadwyżka), a także pomniejszony o nadwyżkę bilansową netto za rok ubiegły, o ile Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni tak postanowi.
3. Średni miesięczny koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej stanowi 1/12 kwoty kosztów, o których mowa § 7 ust.2 - ustalonych zgodnie z ust. 2 - i powierzchni użytkowej lokali, o której mowa w ust.1 – wg stanu na 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który ustalane są opłaty, pomniejszonej o koszty przypadające na powierzchnię użytkową lokali własnych Spółdzielni.
4. W przypadku udostępniania - wynajmowania członkom Spółdzielni innych pomieszczeń gospodarczych w budynku lub części gruntu, nie przynależnych do poszczególnych lokali, obciążenie kosztami eksploatacji i utrzymania następuje wg cen rynkowych.

§ 9

Rozliczenie kosztów ochrony mienia

Koszty ochrony mienia pomniejszone o koszty przypadające na powierzchnię użytkową lokali własnych Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i całkowitej powierzchni użytkowej lokali użytkowych na podstawie podpisanej umowy z firmą ochroniarską. Decyzję o zakontraktowaniu firmy ochraniającej mienie podejmuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni „Równość” w drodze uchwały

§ 10

Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych pomniejszone o koszty przypadające na lokal mieszkalny stanowiący własność Spółdzielni, obciążają tylko i wyłącznie: członków spółdzielni/właścicieli lokali mieszkalnych oraz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni, z wyjątkiem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na podstawie kosztów wynikających z zatwierzonego planu finansowo-gospodarczego.

§ 11

Rozliczenie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości

1. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości obciążają członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości przypadające na lokale mieszkalne i lokale użytkowe ustala się oddzielnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej tych lokali wraz z przypadającą na nie powierzchnią wspólną w kwocie stanowiącej wysokość należnego podatku od budynku i od gruntu (odpowiednio od lokali mieszkalnych i użytkowych) podzielonego przez całkowitą powierzchnię użytkową tych lokali, do których członkowie posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Koszty ustala się wg kwoty należnego podatku od nieruchomości na podstawie uchwały M.ST. Warszawa obowiązującej w roku za, który ustalana jest opłata.
4. W przypadku wyodrębnienia własności lokalu w trakcie roku Zarząd Spółdzielni dokonuje korekty deklaracji podatkowej podatku od nieruchomości i powiadamia właściciela lokalu o zmianie opłaty za lokal, która zostaje skorygowana o wysokość podatku od nieruchomości, w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania aktu notarialnego.

§ 12

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła w celu ogrzewania lokali i podgrzewania wody

1. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i do podgrzania wody rozlicza się dla lokali mieszkalnych w następujący sposób:
 - a) centralne ogrzewanie z m² powierzchni użytkowej lokalu
 - b) ciepła woda od ilości osób pomniejszone o lokale opomiarowane.
2. W przypadku lokali użytkowych, konieczne jest zamontowanie wodomierzy na koszt Spółdzielni. Odczyt z tych wodomierzy będzie stanowił podstawę rozliczenia wyżej wymienionych kosztów.
3. Podziału kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody w przypadku lokali nieopomiarowanych, dokonuje się przyjmując ich podział w wysokości 70 % na potrzeby centralnego ogrzewania i 30 % na potrzeby podgrzania wody.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
5. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali.
6. W przypadku lokali użytkowych poprzez powierzchnię ogrzewaną rozumie się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu użytkowego.

7. Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe.

8. Rozliczenie opłaty za podgrzanie wody (zwanej dalej również opłatą za ciepłą wodę) dokonywane jest następująco:

a) w przypadku lokali użytkowych, w których zainstalowane są liczniki ciepłej wody:

- opłata ustalana jest wg faktycznego zużycia podgrzanej wody tj. wg wskazań licznika, którego odczytu dokonuje się na ostatni dzień kwartału,

- cena za 1m^3 ciepłej wody jest ustalana na podstawie faktur od dostawców mediów,

- opłata, powiększona o należny podatek VAT, wnoszona jest na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury, nie później niż do 10 dnia miesiąca następującego po kwartale rozliczeniowym, w terminie wskazanym na fakturze.

b) w przypadku lokali użytkowych i mieszkalnych, w okresie przejściowym, w których nie będzie zainstalowanych liczników pomiaru zużycia podgrzanej wody, opłaty ustala się na dotychczasowych zasadach.

§ 13

Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty dostawy zimnej wody, w tym wody użytej do podgrzania oraz koszty odprowadzania ścieków rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Ilość odprowadzonych ścieków równa się ilości pobranej wody zimnej i wody ciepłej (użytej do podgrzania).

3. Wysokość opłaty za dostawę zimnej wody i wody użytej do podgrzania oraz za odprowadzanie ścieków ustalana jest na podstawie ceny za 1 m^3 zużytej wody i odprowadzonych ścieków wynikającej z faktur dostawcy usługi.

4. Rozliczenie opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków dokonywane jest następująco:

a) w przypadku lokali użytkowych, w których zainstalowane są liczniki/wodomierze:

- opłata ustalana jest za faktyczne zużycie zimnej wody, w tym wody użytej do podgrzania, za odprowadzone ścieki - wg wskazań licznika, którego odczytu dokonuje się według stanu na ostatni dzień kwartału

- łączna cena za 1 m^3 zużytej wody zimnej, w tym wody użytej do podgrzania i odprowadzonych ścieków ustalana jest na podstawie faktur od dostawcy usługi zaewidencjonowanych w kosztach Spółdzielni.

- opłata, powiększona o należny podatek VAT, wnoszona jest na podstawie wystawionej przez

Spółdzielnię faktury - nie później niż do 10 dnia miesiąca następującego po danym kwartale - w terminie wskazanym na fakturze.

b) w przypadku lokali użytkowych i mieszkalnych, w których brak jest zainstalowanych liczników i urządzeń pomiarowych, rozliczenie następuje na dotychczasowych zasadach.

§ 14

Koszty usuwania odpadów komunalnych

1. Koszty usuwania odpadów komunalnych ustala się na podstawie ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U z 2021 r. poz. 88 ze zm.) i oraz innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 15

W przypadku zmiany prawa do lokalu, skreślenia lub wstąpienia w poczet członków Spółdzielni, zmiana opłaty następuje od dnia, w którym ta zmiana nastąpiła.

IV. Obowiązki i terminy wnoszenia opłat

§ 16

1. Opłaty, o których mowa w Regulaminie wnosi się co miesiąc, do 25 dnia każdego miesiąca, bez dodatkowych wezwań, z wyjątkiem opłat dokumentowanych fakturami, dla których termin płatności wynika z faktury oraz z wyjątkiem lokali wynajmowanych, dla których termin płatności określa umowa.
2. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić członków Spółdzielni oraz/lub właścicieli, Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki za zwłokę.

V. Ustalenia końcowe

§ 17

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia Członków i ma zastosowanie do naliczania opłat począwszy od 1 stycznia 2023 r.
2. Z dniem, o którym mowa w ust.1 tracą moc wszelkie poprzednie Regulaminy oraz postanowienia w tym zakresie.