Załącznik do uchwały nr 7
Rady Nadzorczej S.B.M. „Cepelianka”
z dnia 16 kwietnia 2024 r.

Regulamin ustalania wysokości opłat za używanie lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Cepelianka”

§ 1.

Podstawy prawne:

1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.),
2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848, z późn. zm.),
3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
4) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.),
5) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz.625 z późn. zm.),
6) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, z późn. zm.)
7) Statut Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Cepelianka” w Warszawie

§ 2.

Regulamin określa zasady ustalania wysokości opłat za używanie lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na poszczególne rodzaje i grupy tych kosztów. Zasoby mieszkaniowe obejmują budynki, lokale mieszkalne, garaże, oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynków lub znajdujące się poza nim (urządzenia i uzbrojenie terenu), których istnienie jest niezbędne do korzystania z mieszkań jak i ułatwiają dostęp do budynku mieszkalnego.

§ 3.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących własnością, współwłasnością lub w zarządzaniu przez S.B.M. „Cepeliankę” (zwaną dalej „Spółdzielnią” obejmują w szczególności:

a) obsługę eksploatacyjną nieruchomości,

b) odpisy na fundusz remontowy,
c) dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
d) wywóz nieczystości stałych,
e) utrzymanie w należytym stanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
f) eksploatację dźwigów,
g) utrzymanie domofonów w sprawności technicznej,
h) podatek od nieruchomości,
i) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
j) konserwację i bieżące naprawy części wspólnych nieruchomości.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są to:
a) Koszty zależne od Spółdzielni a w szczególności:
   1) konserwacji domofonów,
   2) konserwacja dźwigów osobowych,
   3) odpisu na fundusz remontowy.
b) Koszty niezależne od Spółdzielni są to:
   1) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
   2) dostawy energii elektrycznej,
   3) dostawy zimnej wody i odbioru ścieków,
   4) odbioru odpadów komunalnych,
   5) podatku od nieruchomości,
   6) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu.
3. Koszty eksploatacji GZM i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmują koszty:
   - eksploatacji i utrzymania danego lokalu,
   - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
   - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali w zasobach S.B.M. „Cepelianka” – z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości – są ustalenia zawarte w Planie Gospodarczo – finansowym przedłożonym przez Zarząd Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia z załączonymi stawkami opłat na bieżący rok obrachunkowy.
5. Okresem obrachunkowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem rozliczenia dostawy wody i odprowadzania ścieków, które to są rozliczane stosownie do postanowień „Regulaminu rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków”.
6. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji

i utrzymania poszczególnych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

7. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m^2 powierzchni użytkowej lokali, to przyjmuje się powierzchnię określoną w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, umowie wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu lub umowie najmu bądź dzierżawy. W przypadku rozbieżności pomiędzy stanem zaewidencjonowanym a wielkością powierzchni zgłaszaną przez użytkownika lokalu pomiar powierzchni dokonuje się w oparciu o polską normę PN-70/B-02365.
8. Jeśli do obliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zgłoszone do zamieszkiwania w danym lokalu. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkująca lokal bez tytułu prawnego obowiązana jest podać w formie pisemnej liczbę osób faktycznie zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianie tej liczby.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni rozlicza się następująco na poszczególne lokale:
   a) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni przypadające na daną nieruchomość, rozliczane są proporcjonalnie na lokale stanowiące własność Spółdzielni (z prawami spółdzielczymi i będącymi w najmie) oraz na lokale stanowiące wyodrębnioną własność proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.
   b) Udział lokali z wyodrębnioną własnością w nieruchomości wspólnej określa się jako stosunek sumy powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczenia do niego przynależnego, do sumy powierzchni wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości.
      Pomieszczeniami przynależnymi do lokalu są w szczególności piwnice lokatorskie lub schowki pod schodami użytkowane zamiennie za piwnice.
10. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale mieszkalne określa „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania w zasobach SBM „Cepelianka”.

§ 4.

Koszty obsługi eksploatacyjnej nieruchomości

1. Koszty obsługi eksploatacyjnej obejmują:

a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
b) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia części wspólnych nieruchomości oraz zasilenia urządzeń technicznych służących do obsługi części wspólnych nieruchomości,
c) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
d) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarzadzania nieruchomościami,
e) koszty zarządzania (min. wynagrodzenia pracowników i pozostałe koszty związane z bieżącą obsługą eksploatacyjną nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą,
f) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni, (artykuły biurowe, wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości)
g) inne niezbędne koszty, które nie mogą być zaliczone do pozycji od a) do f).

2. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na koszty eksploatacji są ustalane według stawek eksploatacji w zł/m^2 powierzchni użytkowej lokalu. Stawkę eksploatacji określa Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu – w formie uchwały.
3. Przychody i ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Lokale mieszkalne stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką samą częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
5. W stosunku do lokali użytkowych 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.

§ 5.

Obciążenia lokali odpisami zaliczkowymi na poszczególne fundusze remontowe

1. Obciążenia lokali odpisami zaliczkowymi na fundusz remontowy w Spółdzielni są ustalane według stawek zaliczek na koszty remontów w zł/m^2 powierzchni użytkowej lokali,
   Stawkę odpisu na fundusz remontowy określa Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu – w formie uchwały.

2. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni stawki odpisów zaliczkowych na fundusz remontowy, z uwagi na różne potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. Działania techniczne polegające na ulepszaniu budynków są uwzględniane w stawkach odpisów zaliczkowych na fundusz remontowy. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym zostały określone w „regulaminie zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym”.
4. Zaliczki na koszty remontów lokali użytkowych, w tym garaży oraz ewidencja przychodów i kosztów może być prowadzona bezpośrednio na kontach działalności eksploatacyjnej.
5. Ewidencja zwiększeń (odpisów na fundusz remontowy i innych przychodów) oraz zmniejszeń (nakłady na remonty) prowadzona jest z podziałem na poszczególne nieruchomości.
6. Koszty remontów rozlicza się odrębnie według faktur VAT i rachunków wykonawców zewnętrznych.
7. W przypadku remontów dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych dla każdej nieruchomości odrębnie, koszty dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
8. W rozliczeniu wyniku (stanu funduszu remontowego) za dany rok wyodrębnia się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
   a) kwotę naliczonych odpisów i innych zwiększeń,
   b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty.

   Różnica między poz. a) oraz poz. b) stanowi saldo niewykorzystanych środków, bądź niedobór środków do pokrycia w okresie następnym.

§ 6.

Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków obejmują koszty związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku i obciążają poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków określa „Regulamin rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków”.

§ 7.

Koszty wywozu nieczystości stałych

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty związane z opłatami uiszczanymi na rzecz właściwej miejscowo gminy i usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty wywozu nieczystości ewidencjonowane są w podziale na nieruchomości.
3. Obciążenia kosztami wywozu nieczystości stałych z lokali mieszkalnych dokonuje się zgodnie z zasadami przyjętymi przez właściwą miejscowo gminę, obciążenie lokali użytkowych – zgodnie z zadeklarowaną liczbą pojemników.

§ 8.

Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości określonych w art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków).
2. Do kosztów utrzymania nieruchomości o których mowa w ustępie poprzedzającym zalicza się związane z nimi koszty Spółdzielni określone rodzajowo w § 4 ust. 1 powyżej
3. Koszty wymienione w ustępie poprzedzającym dzielone są na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Stawkę łącznego dla wszystkich nieruchomości odpisu na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu – w formie uchwały. (zawierającej wykaz nieruchomości których dotyczą koszty wspólne).
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku Spółdzielni obejmują w szczególności:
   1) koszty:
      a) oświetlenia terenu,
      b) konserwacji i napraw chodników, ciągów pieszo-jezdnych, ulic osiedlowych, małej architektury i infrastruktury itp.,
      c) utrzymania zieleni,
      d) ubezpieczeń,
   2) podatek od nieruchomości,

3) opłata za użytkowanie wieczyste gruntu.

§ 9.

Koszty eksploatacji dźwigów

Stawki na utrzymanie dźwigów osobowych obejmujące koszty remontów i konserwacji oraz opłat za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzednim, uwzględniając zmianę cen i inflację, a rozlicza się z uwzględnieniem oświadczenia o liczbie zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.

§ 10.

Koszty utrzymania domofonów

Stawki na konserwację domofonów ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzednim, uwzględniając zmianę cen i inflację, a rozlicza się proporcjonalnie na lokale mieszkalne posiadające te urządzenia i instalacje.

§ 11.

Podatek od nieruchomości

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
   a) podatek od lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych do lokali,
   b) podatek od lokali użytkowych,
   c) podatek od garaży.
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem wymienionym w ust. 1 dokonuje się:
   a) w przypadku nieruchomości, gdzie ze względu na ich stan prawny nie można wyodrębnić własności lokali – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali (dotyczy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży).
   b) w przypadku nieruchomości, gdzie wyodrębniono własność lokali – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Jeśli w nieruchomości prowadzona jest w określonym lokalu działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą właściwą dla miejsca położenia nieruchomości.

§ 12.

Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu

1. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu – obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się w przypadku nieruchomości, gdzie wyodrębniono własność lokali – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, będąc współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu - od następnego roku – po ustanowieniu dla utworzonej nieruchomości lokalowej odrębnej księgi wieczystej.

§ 13.

Ustalanie opłat za używanie lokali

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:

a) posiadacze spółdzielczego prawa do lokali oraz najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni, a także osoby zajmujące lokale w Spółdzielni bez tytułu prawnego są obowiązani uczestniczyć w wydatkach określonych w § 3 ust. 1.od lit. a) do lit. j);
b) właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach określonych w § 3 ust. 1 od lit. a) do lit. g) oraz lit. j);
c) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu wolnorynkowego najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię przypadających na dany lokal. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat jakie byłaby zobowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł;
d) przypadające na dany lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w § 3 ust. 1. Od lit. a) do lit. j) obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.

2. Określona w ust. 1 powyżej opłata użytkownika danego lokalu będącego:

a) członkiem Spółdzielni – jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni,
b) właścicielem lokalu – jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku 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. Wysokość czynszu wynika z obowiązujących stawek określanych przez Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
   Opłaty te są:
   a) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości;
   b) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne 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.

§ 14.

Obowiązki Spółdzielni

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym oraz zapewnić możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi.

§ 15.

Ewidencja przychodów poszczególnych nieruchomości

1. Przychody z opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych w danej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego
   - dostawa c.o. i c.w.u. według „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i ciepłej wody w zasobach SBM „Cepelianka”

2. Przychody z opłaty eksploatacyjnej użytkowników lokali zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Przychody z opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej i na utrzymanie nieruchomości Spółdzielni wnoszonych przez właścicieli ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości, a w obrębie tej nieruchomości na poszczególnych właścicieli.
4. Pożytki z nieruchomości / np. przychody z wynajmu piwnic / ewidencjonowane są jako przychody nieruchomości, w obrębie której powstały, a w obrębie tej nieruchomości na poszczególnych właścicieli proporcjonalnie do ich udziałów.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
7. Podatek dochodowy od osób prawnych od dochodów podlegający opodatkowaniu pomniejsza uzyskane przychody z nieruchomości.

§ 16.

1. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do ustalania stawek i zaliczek opłat za wodę i kanalizację, ogrzewanie mieszkań, podatków i opłat lokalnych oraz opłat za użytkowanie wieczyste gruntu wynikających z aktualnych cen i kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

Postanowienia końcowe

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 27 z dnia 13 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalania szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za zajmowane lokale.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.05.2024 r.