

**Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr 3/2014  
z dnia 19 marca 2014 r.**

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA**  
**OPŁAT**  
**GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**  
**SBM „EC SIEKIERKI”**

<b>Rozdział</b>	<b>Spis treści</b>	<b>Strona</b>
I	Podstawy prawne	3
II	Regulaminy powiązane	3
III	Postanowienia ogólne	4
IV	Zasoby spółdzielni	5
V	Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów	7
VI	Jednostki rozliczeniowe przychodów i kosztów	9
VII	Zasady rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów	10
VIII	Ustalanie opłat z tytułu użytkowania lokali	14
IX	Postanowienia wprowadzające	15

## **I. PODSTAWY PRAWNE**

**Rada Nadzorcza działając w oparciu o § 87 pkt. 9 i 12 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ec Siekierki” niniejszym Regulaminem określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale użytkowane w Spółdzielni.**

**Regulamin niniejszy opracowano w oparciu o następujące przepisy prawa:**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz.1848 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76. poz. 694 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 54 poz. 654 ze zm.)
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 206 r. nr 121. poz. 844 ze zm.)
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 ze zm.)
7. Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Ec Siekierki uchwalony w dniu 27 listopada 2007 r. oraz uchwały organów statutowych.

## **II. REGULAMINY POWIĄZANE**

Niniejszy Regulamin nie obejmuje zagadnień dotyczących rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania pomieszczeń i podgrzanie wody oraz zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Rozliczenia kosztów dotyczące tych części gospodarki zasobami mieszkaniowymi ujęte zostały w odrębnych regulaminach wewnętrznych:

1. Woda i kanalizacja – Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach mieszkaniowych SBM „Ec Siekierki”.
2. Ciepło do ogrzewania pomieszczeń i wody - Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze i podgrzanie wody w zasobach mieszkaniowych SBM „Ec Siekierki”.

## **III. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Regulamin GZM – Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania wysokości opłat ponoszonych przez:

- a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - b) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
  - c) osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające własnościowe prawa do lokali.
2. Osoby te obowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat w wysokości opartej na kalkulacji kosztów.
3. Gospodarka zasobami spółdzielni w rozumieniu niniejszego Regulaminu realizowana jest w odniesieniu do:
- a) budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych oraz użytkowych, garaży i miejsc postojowych w halach garażowych wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, takie jak w szczególności:
    - dźwigi osobowe i towarowe,
    - urządzenia i instalacje do wymiany ciepła,
    - kotłownie i hydrofornie wbudowane,
    - klatki schodowe,
    - strychy, piwnice, komórki,
  - b) pomieszczeń znajdujących się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związanych z administrowaniem i zapewnieniem właściwego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych spółdzielni, takie jak w szczególności:
    - pomieszczenia spółdzielni i administracji,
    - pomieszczenia wykorzystywane jak warsztaty, magazynki, schowki.
  - c) urządzeń i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki stanowiące zasoby spółdzielni, takie jak w szczególności:
    - rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, ciepłowniczej, i gazowej,
    - sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
    - budowle inżynierskie,
    - budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki, parkingi,
    - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, nasadzenia i urządzenia terenów zielonych.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest na zasadzie bezwynkowej. Różnica pomiędzy należnymi przychodami z eksploatacji zasobów a kosztami tej działalności obciąża odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

#### **IV. ZASOBY SPÓŁDZIELNI**

1. Przez pojęcie nieruchomości określony zostaje budynek lub budynki wraz z działką lub działkami gruntu, na których posadowione są budynki oraz budowle niezbędne dla właściwego funkcjonowania nieruchomości. W SBM „Ec Siekierki” nieruchomościami są: Osiedle „Nehru” i Osiedle „Wolica”, które traktowane są rozdzielnie.
2. Do nieruchomości składających się na mienie spółdzielni zaliczamy te, w stosunku do których spółdzielnia posiada tytuł własności lub prawo użytkowania wieczystego.
3. Nieruchomość wspólną stanowi działka gruntu, na której posadowiony jest budynek lub budynki oraz budowle i części budynków, a także urządzenia tj. instalacje i wyposażenie składające się na infrastrukturę techniczną, które nie służą do wyłącznego użytkowania przez właścicieli poszczególnych lokali, lecz przeznaczone są do wykorzystywania przez ogół właścicieli nieruchomości.
4. Do nieruchomości wspólnej, w związku z treścią pkt. 3, zalicza się w szczególności:
  - a) grunt z naniesieniami takimi jak:
    - drogi dojazdowe do nieruchomości, drogi wewnętrzne i ogrodzenia,
    - chodniki, place zabaw z urządzeniami,
    - śmietniki, obiekty małej architektury,
    - trawniki i tereny zielone z nasadzeniami.
  - b) dźwigi, ich szyby i maszynownie, klatki schodowe, korytarze, hole i przejścia, prześwity i bramy, oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
  - c) piwnice, strychy, wózkownie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze ogólnego użytku, komórki na narzędzia i inne pomieszczenia, jeżeli nie zostały zaliczone jako pomieszczenia przynależne do lokali,
  - d) przyłącza oraz instalacje takie jak: elektryczna, oświetleniowa, odgromowa, wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, centralnego ogrzewania, gazowa, telefoniczna, odgromowa, domofonowa, osiedlowa sieć komputerowa, anteny i instalacje TV, pomieszczenia węzłów c.o., rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy, gazomierzy, itp.

- e) fundamenty i inne elementy posadowienia budynków, elewacje budynku wraz z elementami architektonicznymi, (malowanie i konserwacja stolarki okiennej obciąża użytkownika lokalu),
- f) balkony, loggie, tarasy i ich balustrady, w przypadku remontu (wyłączając konserwacje, drobne naprawy i malowanie, które obciąża użytkownika lokalu), o ile nie stanowią części powierzchni służącej do wyłącznego użytku właścicieli wyodrębnionych własności lokalowych,
- g) ściany konstrukcyjne oraz działowe w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnych,
- h) dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny, itp.
- i) stropy między kondygnacjami bez podłóży, posadzek, tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej,
- j) przewody kominowe (spalinowe, dymowe i wentylacyjne) wraz z kominami bez kratki wentylacyjnych i rur odprowadzających spalinę w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej,
- k) instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami z wyjątkiem grzejników wymienionych przez użytkownika we własnym zakresie bez zgody Spółdzielni,
- l) węzły ciepłownicze nie stanowiące własności dostawcy ciepła wraz ze związanymi z nimi urządzeniami,
- m) instalacja gazowa od głównego zaworu na wejściu do budynku do zaworu odcinającego przed odbiornikiem wraz z kurkiem odcinającym, a także instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych łącznie z odbiornikami,
- n) instalacja elektryczna od złącza do zabezpieczenia lokalu włącznie lub licznika w przypadku braku takiego zabezpieczenia, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe,
- o) instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do pierwszego zaworu odcinającego, licząc od pionu, włącznie z zaworem i wodomierzem lokalowym,
- p) instalacja ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do pierwszego zaworu odcinającego, licząc od pionu, włącznie z zaworem i wodomierzem lokalowym oraz instalacje w pomieszczeniach wspólnych,
- q) instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku, w tym poziomy i pionowy oraz podłączenia lokali w częściach znajdujących się

poza lokalem i podejścia stropowe,

- r) instalacja odgromowa, antena zbiorcza i inne instalacje niskoprądowe sygnalizacyjno-alarmowe przyjęte na stan wspólny, bez urządzeń i osprzętu w lokalach.
5. Zasoby SBM Ec „Siekierki” podzielone są na dwie nieruchomości, w skład których wchodzi następujące budynki:
- a) Nieruchomość Osiedle „Nehru”
    - 1) Budynek Melomanów 2,
    - 2) Budynek Melomanów 2A,
    - 3) Budynek Melomanów 4,
    - 4) Budynek Melomanów 6,
    - 5) Budynek Melomanów 8.
  - b) Nieruchomość Osiedle „Wolica”
    - Budynek Nugat 3.

## V. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA ZASOBÓW

1. Nieruchomości SBM „Ec Siekierki” działają na zasadzie ograniczonego wewnętrznego rozrachunku gospodarczego, co oznacza że we własnym zakresie pokrywają koszty związane z ich funkcjonowaniem i działalnością.
2. Przez pojęcie **kosztów gospodarki zasobami spółdzielni** należy rozumieć ogół kosztów ponoszonych przez spółdzielnię w związku z realizacją procesu gospodarowania zasobami spółdzielni. Koszty gospodarki zasobami spółdzielni obejmują w szczególności następujące rodzaje kosztów:
  - a) koszty bezpośrednie eksploatacji zasobów ewidencjonowane i rozliczane w ramach nieruchomości na poszczególne budynki, w tym:
    - ciepła przeznaczonego do ogrzewania zasobów spółdzielni (koszty centralnego ogrzewania),
    - ciepła przeznaczonego do ogrzewania wody użytkowej (koszty ciepłej wody),
    - wody i kanalizacji (koszty zimnej wody),
  - b) koszty eksploatacji podstawowej, które ewidencjonowane są w podziale na nieruchomości, w tym:
    - wywozu nieczystości stałych (śmieci),
    - energii elektrycznej na potrzeby ogólne, w tym oświetlenia terenu i części wspólnych nieruchomości, urządzeń i instalacji technicznych, dźwigów, itp.
    - utrzymania porządku oraz czystości i należytego stanu sanitarnego w

- zasobach spółdzielni,
- wykonywania okresowych przeglądów i konserwacji elementów zasobów spółdzielni przewidzianych odnośnymi przepisami, w tym przewodów kominowych i wentylacyjnych, instalacji gazowych, elektrycznych itp.
  - opłat z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - odpisu na Fundusz Remontowy spółdzielni, z którego środków finansowane są remonty zasobów spółdzielni,
  - konserwacji zasobów spółdzielni wraz z ich integralnymi urządzeniami i instalacjami oraz wyposażeniem,
- c) ogólnej działalności Spółdzielni w tym w szczególności:
- koszty osobowe pracowników,
  - koszty samorządowe,
  - koszty usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych,
  - ubezpieczenia majątkowe.
3. Koszty gospodarki zasobami pokrywane są z opłat wnoszonych przez członków i innych użytkowników posiadających odrębną własność lub spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz z czynszów wnoszonych przez najemców i dzierżawców.
4. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokali, mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu w terminach oraz na zasadach ustalonych w odrębnych regulaminach, o których mowa w Rozdz. II.
5. Pozostałe opłaty ustalane są na podstawie kalkulacji podziałowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- Jednostkami kalkulacyjnymi kosztów są:
- 1) lokale mieszkalne,
  - 2) lokale użytkowe,
  - 3) garaże,
  - 4) stanowiska postojowe w halach garażowych,
  - 5) parkingi zewnętrzne.
6. Kalkulacja kosztów sporządzana jest zgodnie z rzeczywistymi kosztami przypadającym na poszczególne jednostki kalkulacyjne a w przypadku braku możliwości bezpośredniego ich przyporządkowania z uwzględnieniem takich elementów podziałowych jak:
- a) powierzchnia użytkowa,
  - b) warunki techniczne lokali,
  - c) intensywność eksploatacji,
  - d) pracochłonność obsługi,
  - e) sposób wykorzystywania.



7. Różnice pomiędzy kosztami gospodarki zasobami a naliczonymi opłatami rozliczane są w czasie – zwiększają odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku obrachunkowym.
8. Czynsze za korzystanie z zasobów spółdzielni takich jak: miejsca parkingowe, instalacje komputerowej sieci osiedlowej, itp. oraz czynsze za najem powierzchni i pomieszczeń oraz innych elementów zasobów spółdzielni stanowią przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.  
Wyniki na tej działalności wraz z kosztami i przychodami pozostałej działalności operacyjnej i finansowej stanowią wynik finansowy spółdzielni.  
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.  
Podział wyniku finansowego netto dokonywany jest przez Walne Zgromadzenie.

## **VI. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW**

1. Przy rozliczaniu przychodów i kosztów stosowane są następujące rodzaje jednostek rozliczeniowych:
  - a) metr kwadratowy [m<sup>2</sup>] powierzchni użytkowej – stosowany do rozliczania kosztów ogólnych działalności Spółdzielni, podatków od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, konserwacji i remontów budynków, ochrony osiedla, ubezpieczenia majątku Spółdzielni, utrzymania czystości i należytego stanu sanitarnego, działalności społeczno-kulturalnej w przypadku jej prowadzenia,
  - b) osoba – stosowane do rozliczenia kosztów wywozu nieczystości stałych oraz dźwigu,
  - c) lokal – stosowane do rozliczenia kosztów konserwacji domofonu, anteny zbiorczej, instalacji TV,
  - d) gniazdo/abonent – stosowane do rozliczenia kosztów utrzymania sieci komputerowej.
2. Określenie powierzchni użytkowej lokali.
  - a) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokojów, korytarzy oraz innych przestrzeni służących potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.  
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek.
  - b) Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest jego powierzchnia wraz z powierzchnią wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń takich jak:

- kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, WC, spiżarnie,
- c) Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu zaliczana jest do powierzchni użytkowej tego lokalu.
  - d) Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) zalicza się do powierzchni użytkowej tych lokali w proporcjonalnych częściach odpowiadających powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
  - e) Powierzchnię użytkową lokali wielokondygnacyjnych ustala się jako sumę powierzchni użytkowych poszczególnych kondygnacji.
  - f) Powierzchnia użytkowa lokalu podawana jest z dokładnością do 0,01m<sup>2</sup>.
3. Określenie liczby osób.  
Liczbę osób określa się na podstawie ilości osób faktycznie zamieszkujących w lokalu mieszkalnym, przez co rozumiemy osoby zamieszkujące lub korzystające z danego lokalu w okresie dłuższym niż 1 miesiąc.
4. Określenie gniazdo/punkt.  
Liczbę gniazd ilość gniazd/punkt w lokalu.
5. W przypadku zaistnienia potrzeby rozliczenia kosztów w oparciu o inne jednostki przeliczeniowe niż wyszczególnione w niniejszym regulaminie, będą one zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i zawarte w Planie Gospodarczo-Finansowym na dany rok.

## **VII. ZASADY ROZLICZANIA POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW KOSZTÓW.**

Poszczególne kategorie kosztów ponoszonych w gospodarce nieruchomościami definiowane są i rozliczane następująco:

### **1. Koszty ogólne Spółdzielni.**

Koszty ogólne spółdzielni to koszty o charakterze pośrednim związane z pełnieniem funkcji zarządczych i administracyjnych, których nie można bezpośrednio przyporządkować poszczególnym nieruchomościom. Koszty te ewidencjonowane są zbiorczo na poziomie spółdzielni a następnie rozliczane proporcjonalnie do powierzchni:

- a) lokali mieszkalnych,
- b) lokali użytkowych,
- c) garaży i miejsc postojowych w halach garażowych
- d) parkingów zewnętrznych

z uwzględnieniem wskaźnika pracochłonności obsługi jednostek kalkulacyjnych, którego graniczne wysokości wynoszą 0,5 -1,3.

### **2. Podatek od nieruchomości.**

- 1) Podatek od nieruchomości stanowi koszt GZM danej nieruchomości, a jego

wysokość ustalana jest przez organ administracji państwowej na podstawie stawek jednostkowych uchwalonych przez ten organ oraz powierzchni właściwej dla tej nieruchomości. Podatek od nieruchomości naliczany jest od gruntu, na którym posadowione są budynki oraz od samych budynków. Stawki podatku od nieruchomości organ administracji państwowej różnicuje w zależności od charakteru prowadzonej w lokalu działalności.

- 2) Właściciele lokali wyodrębnionych opłacają podatek od nieruchomości we własnym zakresie w wysokości uchwalonej przez organ administracji państwowej i wskazanej w indywidualnej decyzji administracyjnej.
- 3) W Osiedlach „Nehru” i „Wolica” w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych, niewyodrębnionych, kwoty podatku od nieruchomości rozlicza się według rzeczywiście poniesionych kosztów i powierzchni użytkowej:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) lokali użytkowych,
  - c) garaży i miejsc postojowych w halach garażowych.

### **3. Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu.**

- 1) Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu jest kosztem danej nieruchomości. Wysokość tej opłaty ustalana jest przez organ administracji państwowej w decyzji administracyjnej i wyliczana jest jako iloczyn powierzchni działki gruntu właściwej dla danej nieruchomości oraz stawki jednostkowej uchwalonej przez organ administracji państwowej.
- 2) Właściciele lokali wyodrębnionych wnoszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego we własnym zakresie, w wymiarze ustalonym w indywidualnej decyzji administracyjnej, a wynikającym z udziału w części wspólnej danej nieruchomości,
- 3) W nieruchomościach „Nehru” i „Wolica” w odniesieniu do lokali niewyodrębnionych, kwoty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu rozlicza się według kosztów rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) lokali użytkowych,
  - c) garaży i miejsc postojowych w halach garażowych.

### **4. Konserwacja zasobów spółdzielni.**

- 1) Koszty konserwacji, przez które rozumiane są koszty bieżących przeglądów, utrzymania właściwego stanu eksploatacyjnego, drobnych napraw itp. obejmują koszty robocizny wykonawców zewnętrznych, koszty wykonawstwa własnego, koszty materiałów, zaopatrzenia, transportu wraz z innymi, poniesionymi na konserwację zasobów danej nieruchomości.

- 2) Koszty konserwacji kalkulowane są jako część składowa kosztów eksploatacji i obejmują wyłącznie koszty prac, których wykonanie jest niezbędne dla zapewnienia właściwego stanu technicznego zasobów lokalowych, w celu niezakłóconego ich wykorzystywania przez ogół uprawnionych.
- 3) Koszty konserwacji rozliczane są w wielkościach rzeczywistych, na poszczególne jednostki kalkulacyjne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) lokali użytkowych,
  - c) garaży i miejsc postojowych w halach garażowych,
  - d) parkingów zewnętrznych.z uwzględnieniem wskaźnika intensywności eksploatacji (natężenia) oraz pracochłonności obsługi jednostek kalkulacyjnych, którego graniczne wysokości wynoszą 0,5 -1,3.

## **5. Odpisy na fundusz remontowy**

- 1) Spółdzielnia tworzy Fundusz Remontowy zgodnie z zapisami art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami spółdzielni.
- 2) Wysokość odpisów winna zostać ustalona odrębnie dla każdej nieruchomości na poziomie zapewniającym akumulację środków finansowych na utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym i nie pozwalających na dekapitalizację zasobów w długim (5 – 10 letnim) horyzoncie czasowym.
- 3) Wysokość odpisów przypadających na poszczególne jednostki kalkulacyjne jest proporcjonalna do powierzchni użytkowej:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) lokali użytkowych,
  - c) garaży i miejsc postojowych w halach garażowych,
  - d) parkingów zewnętrznych.z uwzględnieniem wskaźnika intensywności eksploatacji (natężenia) oraz pracochłonności obsługi jednostek kalkulacyjnych, którego graniczne wysokości wynoszą 0,5 -1,3.

## **6. Utrzymanie czystości, porządków oraz bezpieczeństwa**

- 1) Na koszty utrzymania nieruchomości w stanie należytego porządku i czystości składają się następujące elementy składowe:
  - a) sprzątanie części wspólnych budynków oraz innych pomieszczeń wykorzystywanych przez spółdzielnię do zarządzania nieruchomością,

- b) sprzątanie terenu nieruchomości, w tym ciągów komunikacyjnych, terenów zielonych, altan śmietnikowych itp.
  - c) utrzymanie i pielęgnacji trawników, krzewów, drzew oraz nasadzeń,
  - d) dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja wykonywane z właściwą częstotliwością,
  - e) ochrona fizyczna realizowana poprzez obecność agentów ochrony w danej nieruchomości.
- 2) Koszty te rozliczane są na poszczególne jednostki kalkulacyjne, w wysokości rzeczywistej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej:
- a) lokali mieszkalnych,
  - b) lokali użytkowych,
  - c) garaży i miejsc postojowych w halach garażowych
  - d) parkingów zewnętrznych
- z uwzględnieniem wskaźnika intensywności eksploatacji (natężenia) oraz pracochłonności obsługi jednostek kalkulacyjnych, którego graniczne wysokości wynoszą 0,5 -1,3.

#### **7. Zużycie energii elektrycznej.**

- 1) Koszty energii elektrycznej stanowią kwoty wykazane w fakturach dostawcy energii, wystawionych zgodnie ze wskazaniem liczników energii elektrycznej zużytej w danej nieruchomości na cele ogólne oraz cenami wynikającymi z umowy na dostawę energii elektrycznej.
- 2) Koszt energii elektrycznej zużytej na cele ogólne, obciążający daną nieruchomość wynika z łącznego zużycia wykazanego przez liczniki administracyjne energii elektrycznej, przy czym dla potrzeb kontroli zużycia energii elektrycznej wewnętrzna ewidencja prowadzona może być w podziale na podliczniki: oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego, osiedlowej sieci komputerowej, instalacji TV, wind itp.
- 3) Koszty energii elektrycznej zużywanej na ogólne potrzeby danej nieruchomości rozliczane są według następujących zasad:
  - a) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali składających się na daną nieruchomość, z uwzględnieniem wskaźników zwiększających jej zużycie,
  - b) proporcjonalnie do ilości osób, w przypadku gdy zużywana energia elektryczna służy ograniczonej liczbie osób przynależnych w danej nieruchomości np. energia elektryczna służąca do napędu dźwigów.

#### **8. Wywóz nieczystości stałych.**

- 1) Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 1 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2011 r. nr 152 poz.

897) m. st. Warszawa odpowiada za kompleksowy odbiór i wywóz nieczystości powstałych na terenie miasta. Opłata za wywóz śmieci z zasobów Spółdzielni, w wysokości ustalonej przez Radę Warszawy, odprowadzana będzie przez Spółdzielnię do kasy miasta, a władze miejskie mają obowiązek zorganizowania odbioru i zagospodarowania śmieci komunalnych w Warszawie. Opłata za usuwanie śmieci stanowi rodzaj podatku lokalnego i jest niezależna do spółdzielni. Proces ten realizowany będzie zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie m. st. Warszawy, przyjętym przez Radę Warszawy.

- 2) Rozliczenie kosztów na poszczególne lokale w danej nieruchomości prowadzone jest według następujących zasad:
  - a) koszt wywozu nieczystości z danej nieruchomości określa się według deklaracji złożonych przez użytkowników lokali,
  - b) jednostką rozliczeniową dla lokali mieszkalnych jest ilość osób zamieszkujących w danym lokalu oraz sposób zbierania śmieci (segregowane / niesegregowane),
  - c) koszty wywozu nieczystości dla lokali użytkowych ustalane są indywidualnie na podstawie deklaracji ilości usuwanych śmieci,
  - d) użytkownicy lokali obciążani są opłatami stosownie do stawek obowiązujących dla m. st. Warszawa.

#### **9. Osiedlowa sieć komputerowa.**

Koszty utrzymania osiedlowej sieci komputerowej stanowią rzeczywiste koszty jej utrzymania i udostępnienia łącza przez zewnętrznego dostawcę tej usługi, amortyzacji urządzeń, ubezpieczenia zgodnie z zawartymi polisami oraz zużycia energii elektrycznej. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do liczby gniazd/abonentów w danej nieruchomości.

#### **10. TV kablowa.**

Koszty utrzymania studia TV kablowej oraz instalacji rozprowadzenia sygnału stanowią rzeczywiste koszty konserwacji anteny i TV kablowej, opłaty licencyjne za programy telewizyjne, amortyzacja urządzeń elektronicznych, koszt polisy ubezpieczeniowej. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali w danej nieruchomości.

Spółdzielnia zapewnia użytkownikom każdego z lokali prawo do korzystania z sygnału telewizyjnego, a mieszkańcy osiedla mają obowiązek uiszczania związanych z tym opłat wynikających z ponoszonych kosztów.

### **VIII. USTALANIE OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALI.**

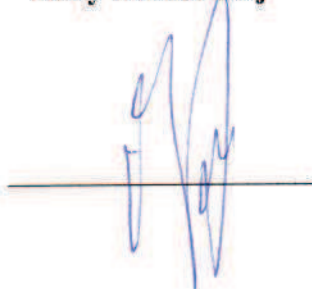
Przyjmuje się następujące zasady ustalania opłat z tytułu użytkowania lokali:

- 1) Lokale mieszkalne i użytkowe ponoszą opłaty w wysokości ustalonej przez organy spółdzielni, nie wyższej niż obciążające je koszty.
- 2) Lokale użytkowe ponoszą opłaty ustalone zgodnie z pkt. 1, z uwzględnieniem kosztów jakie wynikają ze zróżnicowanego stanu technicznego tych lokali, w tym ich wysokości, położenia w bryle budynku, stopnia przeszklenia, sposobu ich użytkowania, ilości osób z nich korzystających i innych cech indywidualnych występujących w danym lokalu.
- 3) Członkowie spółdzielni legitymujący się spółdzielczym prawem do lokalu mogą uczestniczyć w korzyściach z pożytków uzyskiwanych przez Spółdzielnię poprzez zmniejszenie opłat z tytułu użytkowania lokali.
- 4) Opłaty z tytułu użytkowania dodatkowych pomieszczeń ponoszone są w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 5) Za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy najmu, opłaty ustalane są w zawartych umowach najmu.
- 6) Użytkownik wnosi opłatę z tytułu użytkowania lokalu wyliczoną za świadczenia, z których ma prawo i możliwość korzystania lub rzeczywiście korzysta.
- 7) Użytkownik zobowiązany jest zgłosić Administracji Spółdzielni ilość osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym w celu naliczenia opłat we właściwej wysokości oraz informować o zmianach.
- 8) Przy ustalaniu opłat za użytkowanie lokalu uwzględnia się zmniejszenie liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym przez okres powyżej 1 miesiąca nieprzerwanej nieobecności, pod warunkiem pisemnego zgłoszenia nieobecności przed opuszczeniem lokalu.

#### **IX. POSTANOWIENIA WPROWADZAJĄCE**

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 19 marca 2014 roku Uchwałą Nr 3/2014.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2014 roku.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą Regulamin Rozliczania Kosztów i Ustalania Opłat Gospodarki Zasobami SBM „Ec Siekierki” wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 62/2009 z dnia 18.03.2003 r.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**



**Zastępca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej**



**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

