

REGULAMIN
Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości
opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej
w Sochaczewie.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 275 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1465 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami).
4. Polityka Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Sochaczewie, z dnia 19.01.2010r. przyjęta uchwałą Zarządu nr 27/2010 i obowiązująca od dnia 01-01-2010r. z późniejszymi zmianami
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sochaczewie

Postanowienia ogólne

§1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Sochaczewie.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, lokali użytkowych opisanych w prawie spółdzielczym oraz garaży.

§2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - 1) lokali mieszkalnych:
 - a) lokatorskich – członkowie, użytkownicy lokali bez tytułu prawnego;
 - b) własnościowych – członkowie i osoby niebędące członkami;
 - c) odrębna własność – członkowie i osoby niebędące członkami;
 - d) na które zawarto umowy najmu;
 - e) użytkownicy zajmujący lokale mieszkalne bez tytułu prawnego;
 - 2) lokali użytkowych:
 - a) lokale użytkowe na prawie spółdzielczym własnościowym;
 - b) lokale użytkowe – umowy najmu;
 - 3) garaży:
 - a) garaże własnościowe – członkowie i osoby niebędące członkami;
 - b) garaże z prawem odrębnej własności;

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ponoszonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową

§3

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Mieniem Spółdzielni są nieruchomości służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej opisanej w statucie Spółdzielni, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli oraz nieruchomości niezabudowane.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, za wyjątkiem kosztów pośrednich, które rozliczane są na koniec każdego miesiąca, proporcjonalnie według sumy metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych na prawie spółdzielczym własnościowym, garaży i lokali użytkowych w najmie (polityka rachunkowości).
4. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Począwszy od 01.01.2016r. ustala się zasadę wprowadzania nowych stawek eksploatacyjnych wyliczonych na podstawie poprzedniego roku kalendarzowego.
5. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania (kalkulacji) wysokości opłat za używanie lokali są faktycznie poniesione koszty na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku poprzednim.

§4

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach kalkulowane są na podstawie ewidencji księgowej i obejmują następujące rodzaje kosztów:
 - 1) Zużycie materiałów i energii:
 - a) energia elektryczna części wspólnych;
 - b) materiały na konserwację zasobów;
 - c) materiały do sprzątnięcia i utrzymania zieleni;
 - d) paliwo do maszyn roboczych;
 - e) środki czystości i środki do dezynfekcji;
 - f) pozostałe materiały (m.in. książeczki opłat);
 - g) tereny wspólne (drogi, chodniki, place);
 - 2) Usługi obce:

- a) konserwacje i przeglądy zasobów mieszkaniowych;
 - b) utrzymanie terenów zielonych;
 - c) usługi transportowe i sprzętowe;
 - d) usługi geodezyjne;
 - e) ogłoszenia;
 - f) zarządzanie nieruchomością wspólną (lokale mieszkalne spółdzielni we wspólnotach);
 - g) utrzymanie terenów wspólnych;
 - h) usługi dezynfekcji.
- 3) Podatki i opłaty:
- a) podatek od nieruchomości;
 - b) wieczyste użytkowanie;
 - c) opłaty za służebność przejścia i przejazdu;
 - d) opłaty skarbowe i notarialne;
- 4) Pozostałe koszty rodzajowe:
- a) ubezpieczenie mienia;
- 5) Koszty pośrednie rozumiane jako koszty administrowania, utrzymania nieruchomości wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni. W skład tych kosztów wchodzi m.in.:
- a) materiały biurowe;
 - b) usługi bankowe;
 - c) usługi pocztowe;
 - d) usługi prawnicze;
 - e) badanie bilansu;
 - f) lustracja;
 - g) wynagrodzenia pracowników spółdzielni;
 - h) składki ZUS;
 - i) szkolenia i pozostałe świadczenia na rzecz pracowników;
 - j) diety Rady Nadzorczej;
 - k) inne;
2. Zasady rozliczania kosztów zakupu usług medialnych (c.o., c.w.u., z.w., wywóz odpadów komunalnych) – określają oddzielne regulaminy.
3. Zasady rozliczania i tworzenia funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

§5

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w zależności od rodzaju kosztów są:
- 1) jeden m² powierzchni użytkowej stosowany z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku;
 - 2) liczba osób;
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak np.:

- a) pokoje;
 - b) kuchnie;
 - c) przedpokoje;
 - d) łazienki;
 - e) wc;
 - f) garderoby itp.,
 - g) pomieszczenia służące celom mieszkaniowych użytkowników/właściciele lokali.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych:
- a) balkonów;
 - b) loggi;
 - c) antresol;

Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie wlicza się również części wspólnych nieruchomości. Część wspólna nieruchomości to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się między innymi:

- a) pralnie;
 - b) suszarnie;
 - c) wózkownie;
 - d) klatki schodowe;
 - e) korytarze;
 - f) przybudówki (wiatrołapy);
 - g) elementy infrastruktury technicznej;
 - h) drogi;
 - i) chodniki;
 - j) tereny zielone;
 - k) pomieszczenia węzła ciepłego i wodociągowego;
 - l) pomieszczenia gospodarcze;
 - m) fundamenty;
 - n) mury;
 - o) dachy;
 - p) główne piony instalacji c.o., wody i kanalizacji;
 - q) główne piony instalacji elektrycznej;
 - r) inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie nieruchomości
4. W kalkulacji stawki opłaty eksploatacyjnej uwzględnia się sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali mieszkalnych danej nieruchomości.
5. Podstawą do rozliczania niektórych składników gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób zgłoszonych do zamieszkiwania w poszczególnych lokalach, np. wywóz odpadów komunalnych, woda rozliczana ryczałtowo.

Zasady ustalania (kalkulacji) opłat za używanie lokali

§6

1. Za podstawę do ustalenia stawek opłat eksploatacji na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszone o pożytki z nieruchomości, z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz ewentualnego dofinansowania z zysku. Zgodnie ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1465 z późniejszymi zmianami), opłaty za używanie lokali mogą być przeznaczone wyłącznie na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami.
2. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej są ustalane dla każdej nieruchomości oddzielnie. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:
 - a) członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w opłacie miesięcznej zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Opłata miesięczna pomniejszana jest o przysługujący danemu członkowi udział w innych przychodach z mienia Spółdzielni (dofinansowanie z zysku). W opłacie miesięcznej uwzględnia się także wynik na nieruchomości, czyli różnicę pomiędzy kosztami a przychodami w danej nieruchomości, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym;
 - b) członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w opłacie miesięcznej zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Opłata miesięczna pomniejszana jest o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia Spółdzielni (dofinansowanie z zysku). W opłacie miesięcznej uwzględnia się także wynik na nieruchomości, czyli różnicę pomiędzy kosztami a przychodami w danej nieruchomości, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym;
 - c) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego w opłacie miesięcznej zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. W opłacie miesięcznej uwzględnia się także wynik na nieruchomości, czyli różnicę pomiędzy kosztami a przychodami w danej nieruchomości, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.
 - d) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w opłacie miesięcznej zobowiązani są do

pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Opłata miesięczna jest pomniejszana o przysługujący właścicielowi udział w pożytkach z danej nieruchomości. W opłacie miesięcznej uwzględnia się także wynik na nieruchomości, czyli różnicę pomiędzy kosztami a przychodami w danej nieruchomości, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym;

- e) członkowie spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu zobowiązani są pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Opłata miesięczna jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia Spółdzielni (dofinansowanie z zysku) oraz o podatek od nieruchomości. W opłacie miesięcznej uwzględnia się także wynik na nieruchomości, czyli różnicę pomiędzy kosztami a przychodami w danej nieruchomości, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym;
- f) osoby nie będące członkami, posiadający prawo odrębnej własności lokalu zobowiązani są pokrywać koszty związane 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 określonym budynku. Opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach oraz o podatek od nieruchomości. W opłacie miesięcznej uwzględnia się także wynik na nieruchomości, czyli różnicę pomiędzy kosztami a przychodami w danej nieruchomości, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym;
- g) osoby użytkujące lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego w opłacie miesięcznej zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. W opłacie miesięcznej uwzględnia się także wynik na nieruchomościach, czyli różnicę pomiędzy kosztami a przychodami w danej nieruchomości, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym;
- h) osoby posiadające lokale użytkowe na prawie spółdzielczym w opłacie miesięcznej zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. W opłacie miesięcznej uwzględnia się także wynik na nieruchomości, czyli różnicę pomiędzy kosztami a przychodami w danej nieruchomości, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym;
- i) osoby posiadające garaż na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w opłacie miesięcznej zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. W opłacie miesięcznej uwzględnia się także wynik na nieruchomości, czyli różnicę pomiędzy kosztami a przychodami w danej nieruchomości, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym;
- j) osoby posiadające garaż na zasadzie prawa odrębnej własności ponoszą raz w roku opłatę zgodnie z zapisem w akcie notarialnym.
 - k) osoby zajmujące lokale użytkowe na zasadzie najmu lub dzierżawy zobowiązane są uiszczać czynsz lub dzierżawę w wysokości ustalonej w umowie najmu.
 - l) osoby posiadające garaż na podstawie umowy dzierżawy terenu ponoszą opłaty określone w odrębnym regulaminie.
3. Do pożytków, o których mowa w punkcie 2 paragrafu 6 niniejszego Regulaminu zalicza się pożytki z tytułu tablic reklamowych.
 4. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Sochaczewie może być przeznaczony dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej, w formie dofinansowania do stawki opłaty eksploatacyjnej. Decyzję o dofinansowaniu z zysku podejmuje wyłącznie Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Osoby zamieszkujące lokale mieszkalne zobowiązane są do pokrywania kosztów zakupu wody, ciepła, wywozu odpadów komunalnych i odprowadzania ścieków, a także pakietu TV – zgodnie z odrębnymi regulaminami w tym zakresie.

§7

Wysokość miesięcznych stawek opłat eksploatacyjnych uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sochaczewie na wniosek Zarządu Spółdzielni.

Postanowienia końcowe

§8

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują przepisy Statutu, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego, Polityki Rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Sochaczewie oraz Ustawy o Rachunkowości.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Sochaczewie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/ 2018 z dnia 20 marca 2018 r.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 22 / 2021 w dniu 22.06.2021 r.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA Nr 22/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Sochaczewie podjęta w dniu 22.06.2021r.

w sprawie: zmian w Regulaminie Rozliczania kosztów gospodarki zasobami
mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Sochaczewie

§ 1

Na podstawie § 35 ust. 1 pkt 8 Statutu Spółdzielni, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 87/2020 z dnia 10.11.2020r. Rada Nadzorcza zatwierdza przedstawiony projekt Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SML-W w Sochaczewie

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Projekt regulaminu jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 4

Za podjęciem uchwały głosowało – ...5... członków R.N, przeciw – ...2...

P. Donat Tomasz - ZA
P. Jeznach Cezary - ZA
P. Kulesza Andrzej - -
P. Opasiak Władysław - ZA
P. Osmolak Krystyna - PRZECIWI
P. Petrykowska Irena - ZA
P. Szymański Waldemar - ZA
P. Tokarska Czesława - PRZECIWI

Sekretarz Rady Nadzorczej


Cezary Jeznach

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Tomasz Donat