

## REGULAMIN


### ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI, DOSTAWY MEDIÓW I USŁUG KOMUNALNYCH NA RZECZ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W S.M. „MOKOTÓW”.

#### I. DEFINICJE PODSTAWOWYCH POJĘĆ I POSTANOWIENIA OGÓLNE.

##### §1

Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:

- **części wspólne nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części nieruchomości wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego, członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu lub osoby posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będącej członkiem Spółdzielni. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkarnie, pomieszczenia techniczne, zadania, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, fotowoltaiczne, odgromowe, gazowe, elewacje budynków oraz elementy konstrukcyjne balkonów, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
- **pomieszczenie przynależne** - pomieszczenie stanowiące części składowe lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim), w szczególności są to komórki lokatorskie (piwnice).
- **powierzchnia ogrzewana** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń danego lokalu, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, przedsionki itp.).
- **mienie wspólne** - nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, zatoki postojowe itp.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym, w tym węzły wspólne.
- **mienie ogólne Spółdzielni** - nieruchomości, budowle, mała architektura będąca własnością Spółdzielni służąca prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię.
- **okres rozliczeniowy** - okres, za który Administracja Osiedla (Spółdzielnia) dokonuje



rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu, np. kwartał, półrocze, rok.

- **osoba zamieszkała** - osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy - nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo.
- **użytkownik lokalu** - właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

## § 2

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w halach garażowych oraz nieruchomości wspólnych objętych zarządem Spółdzielni na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Osiedla (Spółdzielni).
2. W sferze ekonomiczno-finansowej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaliczane są zatem wszelkie koszty i przychody związane bezpośrednio z zabezpieczeniem prawidłowych warunków eksploatacyjnych lokali mieszkalnych wraz z niezbędną do realizacji tych celów bazą techniczną i lokalową (warsztaty i inne lokale administracji osiedli). Do tej grupy zalicza się również lokale użytkowe położone w budynkach mieszkalnych garaże i miejsca postojowe służące indywidualnym potrzebom osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni i posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego bądź wspólnie zamieszkałych z taką osobą.
3. Nie zalicza się do gospodarki zasobami mieszkaniowymi wszelkich kosztów i przychodów pozyskiwanych z eksploatacji lokali użytkowych będących mieniem spółdzielni znajdujących się w obiektach wolno stojących, jak i znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Nie zalicza się do przychodów z GZM wpływów z wynajmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla innych celów niż potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w nieruchomości.
4. W znaczeniu ekonomicznym gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest działalnością bezwynikową, a ewentualna różnica w rozliczeniu poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów, zgodnie z przepisami Ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
5. Pozostała działalność gospodarcza -- obejmuje wszystkie rodzaje działalności oraz związane z nimi koszty i przychody nie wymienione w części poprzedniej. Dochody tej działalności zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają opodatkowaniu.
6. Pozostała działalność eksploatacyjna nieruchomości obejmuje m.in. eksploatację i

- utrzymanie lokali użytkowych i innych lokali wykorzystywanych na prowadzenie w nich działalności nie związanej bezpośrednio z gospodarką lokalami mieszkalnymi.
7. Do działalności tej zalicza się wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania oraz przychody dotyczące wynajmowanych lokali użytkowych i powierzchni wspólnych nieruchomości, a także przychody z dzierżawy terenu, wpływy z reklam itp.
  8. Pozostała działalność gospodarcza obejmuje również przychody i koszty działalności finansowej oraz pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni.
  9. Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawowej działalności operacyjnej, na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. 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 w nieruchomości wspólnej.
  10. O rozliczeniu wyniku bilansowego (zysku netto/straty netto) z pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej, jego przeznaczeniu lub sposobie pokrycia decyduje Walne Zgromadzenie przy zatwierdzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni z uwzględnieniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  11. W przypadku przeznaczenia części nadwyżki bilansowej na pokrycie niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, środki te mogą pokryć wyłącznie niedobór przypadający na członków Spółdzielni. Osoby nie będące członkami Spółdzielni pokrywają przypadający na nich niedobór poprzez podwyższenie opłat za używanie lokali.
  12. Dostawy mediów i usług komunalnych związane z eksploatacją nieruchomości to: dostawa wody i odprowadzeni ścieków, wywóz nieczystości oraz dostawy energii elektrycznej, ciepłej oraz gazu itp.
  13. Kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo Osiedlach są koszty eksploatacji i zarządzania oraz odpisów na fundusz remontowy i na koszty konserwacji wszystkich nieruchomości.
  14. Wszystkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz dostawą mediów ewidencjonuje się i rozlicza w ramach organizacyjnie wyodrębnionych Osiedli na poszczególne nieruchomości określone granicami działek gruntu, na których są zlokalizowane i opisanych w księgach wieczystych nieruchomości.
  15. W Osiedlach nieposiadających uregulowanego stanu prawnego części gruntów, co uniemożliwia podział i utworzenie odrębnych nieruchomości, rozliczanie kosztów eksploatacji (bez kosztów mediów) na poszczególne budynki i lokale może odbywać się wg średnich jednostkowych kosztów obliczonych dla wszystkich budynków znajdujących się na danym gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym.
  16. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe niezależnie od statusu prawnego do lokalu, w tym również na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.
  17. Nie rozlicza się kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na pomieszczenia ogólnego użytku mieszkańców, takie jak: pralnie, suszarnie, wózkarnie, schowki, pomieszczenia techniczne, zsypanie itp. Stanowią one części wspólne nieruchomości i generowane przez nie koszty są zawarte w sumie kosztów rozliczanych na lokale



mieszkalne i użytkowe danej nieruchomości.

18. Podstawą do rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali są roczne plany kosztów i przychodów poszczególnych Osiedli uchwalane przez Rady Osiedli.
19. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów GZM, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali.
20. O zmianie wysokości opłat Administracja Osiedla jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Administracja Osiedla jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
21. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
22. Ustalenie i rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w Osiedlach w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
23. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów. Zarząd Spółdzielni przedstawia je wraz z corocznym sprawozdaniem finansowym Walnemu Zgromadzeniu Członków, które podejmuje uchwały o sposobie wykorzystania nadwyżki bilansowej lub pokryciu niedoboru.
24. Jeżeli po decyzji Walnego Zgromadzenia pozostaną jeszcze w gospodarce zasobami mieszkaniowymi niepokryte koszty, w planie gospodarczo-finansowym na rok następny obciążają one koszty tej działalności i wpływają odpowiednio na zwiększenie opłat za lokale.
25. Natomiast, jeżeli po decyzji Walnego Zgromadzenia pozostanie jeszcze w gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżka przychodów, zostanie ona uwzględniona przy sporządzaniu planu gospodarczo-finansowego na rok następny po stronie przychodów tej działalności i wpłynie, odpowiednio na obniżenie opłat za lokale.
26. Zasada powyższa nie dotyczy rozliczenia kosztów dostawy mediów, których odbiorcy są zobowiązani do dopłaty lub są uprawnieni do zwrotu nadpłaty bezpośrednio po wykonaniu rozliczenia za dany okres rozliczeniowy.

### §3

Do składników kosztów GZM zaliczamy:

#### I. Eksploatację podstawową,

1. Koszty administracji
2. Koszty odpisu na biuro zarządu.

## II. Koszty ogólne Osiedla

3. Pielęgnacja zieleni i zimowe utrzymanie na terenach wspólnych
4. Oświetlenie terenów wspólnych
5. Konserwacje i naprawy ( w tym materiały) odnoszące się do terenów wspólnych  
Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego terenów wspólnych
6. Podatek od nieruchomości w odniesieniu do terenów wspólnych
7. Dzierżawa terenów wspólnych
8. Opłaty za konserwację szlabanów wjazdowo/wyjazdowych na parkingi w Osiedlu.

## III. Koszty Nieruchomości budynkowej

9. Konserwacje i naprawy ( w tym materiały) odnosząc się do nieruchomości zabudowanej danym budynkiem mieszkalnym.
10. Koszty sprzątania odnoszące się do nieruchomości zabudowanej danym budynkiem mieszkalnym.
11. Koszty energii elektrycznej części wspólnych odnoszące się do nieruchomości zabudowanej danym budynkiem mieszkalnym.
12. Opłata z tytułu użytkowania wieczystego odnosząca się do nieruchomości zabudowanej danym budynkiem mieszkalnym.
13. Podatek od nieruchomości odnoszący się do nieruchomości zabudowanej danym budynkiem mieszkalnym.
14. Opłaty za dzierżawę terenu odnosząca się do nieruchomości zabudowanej danym budynkiem mieszkalnym.
15. Monitoring i ochrona nieruchomości zabudowanej danym budynkiem mieszkalnym.
16. Eksploatacja i konserwacja dźwigów w danym budynku.
17. Dostawy gazu do budynku, w przypadku gdy lokale zaopatrzone są w gaz sieciowy i nie posiadają indywidualnych gazomierzy.
18. Koszty konserwacji zbiorczych anten telewizyjnych i urządzeń domofonowych, opłaty za ochrony p.poż. garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, monitoringu i ochrony fizycznej w danym budynku.
19. Zaliczki i opłaty na poczet wymiany w lokalach mieszkalnych i użytkowych urządzeń pomiarowych w danym budynku.
20. Koszty wykonywania przeglądów w danym budynku.

## IV. Media

1. Opłaty i zaliczki opłat za dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków, do danego lokalu.
2. Opłaty i zaliczki opłat za dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, do danego lokalu.
3. Opłaty i zaliczki opłat za dostawy energii cieplnej dla potrzeb podgrzewania wody, do danego lokalu.
4. Koszty wody technicznej i ogólnogospodarczej, do danego lokalu.
5. Wywóz nieczystości stałych, do danego lokalu.



## V. Odpis na fundusz remontowy

Treść informacji o rozliczeniu powinna być zgodna z załącznikiem nr 1 do niniejszego regulaminu.

### §4

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
- b) koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
- c) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- d) kosztów ogólne Administracji Osiedla.

### §5

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- a) opłaty użytkowników lokali mieszkalnych;
- b) pożytki z części wspólnej nieruchomości;
- c) inne przychody Spółdzielni zaliczane zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW.

### §6

1. W zależności od rodzaju kosztów stosowane są różne jednostki rozliczeniowe, takie jak:

- a) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych oraz powierzchni przynależnych, stanowiący podstawę do ustalenia udziału w części wspólnej nieruchomości,
- b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalach posiadających wodomierze z.w., c.w., liczniki ciepła i podzielniki kosztów c.o.
- c) w garażach wielostanowiskowych w odniesieniu do wszystkich kosztów GZM - stanowisko postojowe,
- d) lokal - w odniesieniu do kosztów utrzymania zbiorczych anten telewizyjnych, urządzeń domofonowych, ochrony fizycznej, dźwigów.

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się, w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej mieszkania zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której

wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części o wysokości równej lub wyższej niż 220 cm zalicza się, w 100% do powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się; powierzchnie wszystkich znajdujących się; w nim pomieszczeń oraz innych pomieszczeń należących do lokalu, jak: kuchnie, przedpokoje, łazienki, toalety, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii, tarasów. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęłą pod meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu (chłodnie, wentylatornie). Do powierzchni lokalu użytkowego wlicza się; również powierzchnie piwnic należących do lokalu.
4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych wlicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
5. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych do celów rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku, przejętej przez Spółdzielnię, w trakcie odbioru z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

### III. SZCZEGÓLWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ DOSTAWY MEDIÓW I USŁUG

#### §7

Powstające, w ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielni/Osiedli, globalne kosztydotyczą w odpowiednich częściach nieruchomości zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak też innych nieruchomości i obiektów służących pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni. W związku z tym całość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należy podzielić i przypisać odpowiednimi ich częściami każdej z tych rodzajów działalności wg zasad określonych w niniejszym Regulaminie.

#### §8

##### Eksploatacja podstawowa

1. W skład eksploatacji podstawowej wchodzi:
  - a) koszty sprzątnięcia i utrzymania czystości budynków,
  - b) koszty materiałów eksploatacyjnych i drobnych sprzętów,
  - c) koszty utrzymania zieleni, placów zabaw,
  - d) koszty energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb ogólnych budynków i funkcjonowania urządzeń,



- e) koszty zużycia wody do celów technicznych i ogólnych,
  - f) koszty wynagrodzeń z narzutami pracowników administracji osiedli,
  - g) odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
  - h) koszty utrzymania powierzchni użytkowej dla potrzeb Administracji Osiedla,
  - i) koszty utrzymania mienia Osiedla /-Spółdzielni (podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, energia elektryczna, koszenie, odśnieżanie itp.)
  - j) koszty zarządzania ogólnego Spółdzielni,
  - k) koszty ubezpieczenia majątku,
  - l) pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem administracji osiedlowych (koszty z.w. i c.w., c.o.o oraz energii elektrycznej, koszty materiałów piśmiennie-biurowych, usługi bankowe, usługi łączności, znaczki pocztowe i skarbowe, składka PFRON, zakup i dzierżawa sprzętu biurowego itp.),
  - ł) koszty napraw nieruchomości i urządzeń.
  - m) koszty utrzymania technicznego w tym”
    - instalacji: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej, gazowej, odgromowej oraz p.poż.,
    - monitoringu.
2. Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi (która odpowiada udziałowi w części wspólnej nieruchomości) z wyłączeniem lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię, garaży i hal garażowych z miejscami postojowymi.
3. W garażach wielostanowiskowych, przypadające na nie sumy kosztów eksploatacji podstawowej rozlicza się na poszczególne stanowiska do parkowania, dzieląc ją przez liczbę miejsc postojowych.
4. Pożytki i inne przychody z mienia wspólnego Osiedla pokrywają koszty związane z utrzymaniem tego mienia, a ewentualną nadwyżkę rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów eksploatacji podstawowej z wyłączeniem lokali, w których użytkownicy nie posiadają członkostwa w Spółdzielni.
5. Pożytki i inne przychody z części wspólnej nieruchomości pokrywają wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
6. Osoby posiadające odrębną własność, nie będące członkami Spółdzielni, pokrywają wszystkie poniesione koszty przypadające na ich lokal - nie korzystają z pożytków z mienia Osiedla i Spółdzielni.
7. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego, niezależnie od statusu przysługującego mu prawa do lokalu, zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej - wykonywanie zawodu, powierzchnię tę należy obciążyć kosztami eksploatacji - łącznie z należnymi podatkami, według zasad obowiązujących dla lokali użytkowych. Jedynie powierzchnie lokali mieszkalnych wykorzystywane na pracownie twórców w dziedzinie kultury i sztuki podlegają takim samym zasadom



naliczania kosztów jak lokale mieszkalne.

§9

**Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.**

1. Rozliczenie kosztów dostawy i odprowadzania ścieków określa Regulamin rozliczania mediów.

§10

**Oplata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów podatek od nieruchomości i opłata za dzierżawę.**

1. Koszty podatku od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią przynależną, która odpowiada udziałowi w części wspólnej nieruchomości.
2. Od następnego miesiąca nie rozlicza się kosztów podatku od nieruchomości na lokale, których własność została wyodrębniona, ponieważ ich właściciele wnoszą tego rodzaju opłaty bezpośrednio do właściwego organu.
3. Koszty opłat z tytułu wieczystego użytkowania działki gruntu objętej odrębną księgą wieczystą dla danej nieruchomości, obciążają lokale tylko z tej nieruchomości. Nieruchomość znajdującą się na danej działce gruntu, posiadającej odrębną księgę wieczystą może być jedno- lub wielobudynkowa.
4. Koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu ustalonej przez właściwy organ, rozlicza się, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią przynależną, która odpowiada udziałowi w części wspólnej nieruchomości.
5. Do rozliczenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności stosuje się odpowiednio powyższe postanowienia dotyczące rozliczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
6. Wszystkie lokale każdej nieruchomości, niezależnie od statusu lokalu, są obciążane w eksploatacji podstawowej kosztami opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości dotyczącymi gruntów stanowiących mienie Osiedla (Spółdzielni) przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w danym Osiedlu, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych i pomieszczeń przynależnych oraz miejsc postojowych oraz garażowych znajdujących się w budynkach znajdujących się na terenie tego Osiedla.
7. Opłata za dzierżawcę terenu dotyczy gruntów, które są we władaniu Spółdzielni, ale Spółdzielnia nie posiada do nich prawa wieczystego użytkowania ani prawa własności.
8. Koszty opłat za dzierżawę terenu rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynkach posadowionych na dzierżawionym gruncie. W przypadku, gdy dzierżawiony teren jest niezabudowany koszty dzierżawy wchodzi w skład kosztów utrzymania mienia wspólnego Osiedla (Spółdzielni).



### §11

#### Wywóz nieczystości stałych.

1. Szczegółowy sposób rozliczania i płatności zawierają umowy zawarte z usługodawcami oraz uchwały właściwych organów samorządu terytorialnego.

### §12

#### Centralne ogrzewanie i ciepła woda.

1. Koszty dostawy energii cieplnej określa Regulamin rozliczania mediów.

### §13

#### Eksploatacja i konserwacja dźwigów.

1. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi.
2. Dźwigi stanowią część wspólną nieruchomości i rozliczanie kosztów ich eksploatacji i konserwacji odbywa się: proporcjonalnie do liczby lokali położonych w danej nieruchomości.

### §14

#### Dostawa gazu.

1. Koszty dostawy gazu do nieruchomości określa odrębny regulamin.

### §15

#### Odpis na fundusz remontowy.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na podstawie art. 6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpis na fundusz remontowy Osiedla (Spółdzielni) rozlicza się na wszystkie lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią przynależną, która stanowi podstawę, do ustalenia wysokości udziału w części wspólnej nieruchomości oraz garaże i miejsca postojowe w hali garażowej oraz powierzchni użytkowej lokali
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy w poszczególnych Osiedlach zatwierdzana jest przez Radę Osiedla w uchwalonym rocznym planie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zasadą jest, iż odpisy na fundusz remontowy powinny być ustalane w wysokości pokrywającej koszty remontów części wspólnej nieruchomości oraz koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Osiedla (Spółdzielni) przeznaczone do wspólnego korzystania przez

osoby zamieszkujące na danym Osiedlu.

4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają wszystkich członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, a także właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni.
5. Osoby posiadające prawo własności lokali, nie będące członkami Spółdzielni pokrywają pełne koszty remontów nieruchomości bądź mienia Osiedla (Spółdzielni) przypadające na zajmowane przez nich lokale.
6. W przypadku hali garażowej z miejscami postojowymi, koszty odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przypadającej na tę halę, rozlicza się na liczbę miejsc postojowych w hali garażowej.
7. Remonty lokali użytkowych w najmie obciążają koszty działalności gospodarczej Osiedla (Spółdzielni) lub odpis funduszu remontowego lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni obciąża koszty działalności gospodarczej Osiedla (Spółdzielni).
8. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zawarto w Regulaminie korzystania i planowania korzystania ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

#### §16

**Koszty konserwacji zbiorczych anten telewizyjnych i urządzeń domofonowych, ochrony p.poż. garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, monitoringu i ochrony fizycznej.**

1. Utrzymanie instalacji telewizji kablowej nie wchodzi w zakres kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Koszty utrzymania i konserwacji zbiorczych anten telewizyjnych rozlicza się, na wszystkie lokale znajdujące się w budynku wyposażonym w system AZART.
3. Koszty utrzymania i konserwacji urządzeń domofonowych rozlicza się, na wszystkie lokale podłączone do urządzeń domofonowych.
4. Poniesione koszty ochrony p.poż. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni garaży lub w przypadku hali garażowej z miejscami postojowymi - na liczbę, miejsc postojowych.
5. Koszty ochrony fizycznej i monitoringu rozliczane są według liczby punktów chronionych w budynku tzn. liczby lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w hali garażowej lub garaży, znajdujących się w danej nieruchomości. Jeśli ochrona dotyczy tylko indywidualnych garaży bądź miejsc postojowych w hali garażowej - koszty ochrony i monitoringu obciążają tylko te garaże lub miejsca postojowe.

#### § 17

**Opłaty za energię elektryczną części wspólnych nieruchomości.**

1. Koszty obejmują wszystkie wydatki za energię elektryczną części wspólnych nieruchomości, inne niż odnoszące się bezpośrednio do lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
2. Koszty ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.



3. Koszty rozliczane są proporcjonalnie do:
  - a. powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią przynależną, która odpowiada udziałowi w części wspólnej nieruchomości.

#### IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.

##### §18

1. Ustalone w wyniku rozliczenia koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na poszczególne lokale, stanowią podstawę do określenia opłat za użytkowanie lokali.
2. Koszty ponoszone na utrzymanie lokali zajmowanych na potrzeby Administracji Osiedla obciążają koszty eksploatacji podstawowej.
3. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają opłaty pokrywające całkowite koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i mediów, przypadające na zajmowany przez nich lokal i nie korzystają z pożytków z nieruchomości oraz mienia Osiedla (Spółdzielni), co nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Spółdzielnię roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń stosownie do obowiązujących przepisów.
4. Lokale funkcyjne wynajmowane gospodarzom budynków na czas związany ze stosunkiem pracy oraz byłym gospodarzom budynków rozliczane są zgodnie z umowami z nimi zawartymi oraz odrębnymi regulacjami obowiązującymi w Spółdzielni.
5. Najemcy lokali mieszkalnych uiszczają czynsz najmu i inne opłaty na podstawie zawartej umowy najmu, stosownie do przepisów Kodeksy Cywilnego i Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
6. Wystąpienie zmian w okresie rozliczeniowym w warunkach dostawy wody i energii cieplnej, powodujących zmiany w wielkości kosztów, wymaga korekty ustalonych opłat.
7. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu 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 z go pisemnie przed tą datą.
8. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są przelewem na rachunek bankowy Administracji w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni lub umowie najmu. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem, Spółdzielnia przysługują ustawowe odsetki za opóźnienie.
9. Osoby korzystające z pralni i suszarni znajdujących się, w budynkach uiszczają ryczałtowe opłaty za wody, energię, elektryczną, gaz, centralne ogrzewanie itp. w wysokości ustalonej przez Radę Osiedla. Uzyskane z tego tytułu pożytki z części wspólnej nieruchomości przypadają członkom Spółdzielni posiadającym prawa do lokali oraz właścicielom lokali wyodrębnionych w tej nieruchomości, proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów i przeznaczane są na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości. Rada Osiedla może odstąpić od pobierania opłat z tego tytułu.
10. Osoby korzystające z parkingów społecznych są obowiązane do pokrywania wszystkich

kosztów związanych z utrzymaniem parkingu, m.in. ponoszonych przez Osiedle (Spółdzielnię) kosztów wieczystego użytkowania gruntu, dzierżawy gruntu, podatku od nieruchomości za zajmowany teren, energii elektrycznej oświetlenia parkingu, utrzymania czystości, systemu funkcjonowania wjazdu do strefy zamkniętej Osiedla na podstawie odrębnej umowy. Koszty utworzenia, remontów, napraw i konserwacji parkingów społecznych obciążają ich użytkowników.

11. W sytuacji, jeśli dłużnik ma względem Spółdzielni kilka długów i wskazuje na poczet którego z nich dokonuje wpłaty, Spółdzielnia może zaliczyć dokonaną wpłatę w pierwszej kolejności na poczet związanych z tym długiem należności ubocznych tj. kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego, odsetek, a w dalszej kolejności na poczet świadczenia głównego.
12. W przypadku braku wskazania przez dłużnika na poczet którego długu dokonuje wpłaty, Spółdzielnia zalicza spełnione świadczenie na poczet długu najdawniej wymagalnego. Jeżeli dłużnik nie wskazał na poczet którego z kilku długów dokonuje wpłaty, a przyjął pokwitowanie, w którym Spółdzielnia zaliczyła otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu.

**Rada Nadzorcza  
SM „MOKOTÓW”**



**Załącznik nr 1 do Regulaminu ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI,  
DOSTAWY MEDIÓW I USŁUG KOMUNALNYCH NA RZECZ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W S.M.  
„MOKOTÓW”.**

Treść informacji o opłatach:

**I. Koszty zależne od Spółdzielni:**

1. Eksploatacja podstawowa, w tym:
  - a) Koszty administracji Osiedla
  - b) Odpis na koszty Biura Zarządu
2. Koszty ogólne Osiedla
3. Koszty ogólne Nieruchomości budynkowej
4. Odpis na fundusz remontowy
5. Opłata za legalizację lub wymianę urządzeń pomiarowych
6. Opłata przekształceniowa gruntu
7. Dźwigi
8. Domofon

**II. Koszty niezależne od Spółdzielni:**

1. Zaliczki opłat za dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
2. Zaliczki opłat za dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania
3. Zaliczki opłat za dostawy energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody
4. Wywóz nieczystości stałych
5. Koszty energii elektrycznej ogólnej
6. Koszty dostawy gazu
7. Podatek od nieruchomości odnoszący się do Nieruchomości oraz terenów wspólnych
8. Opłata z tyt. wieczystego użytkowania gruntów odnosząca się do Nieruchomości oraz terenów wspólnych
9. Dzierżawa terenów odnosząca się do Nieruchomości oraz terenów wspólnych.

**Rada Nadzorcza  
SM „MOKOTÓW”**



# UCHWAŁA NR 19/2023

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” z siedzibą w Warszawie

z dnia 27.11.2023 r.

**w sprawie:** zmiany Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „MOKOTÓW” z siedzibą w Warszawie działając na podstawie § 67 ust. 1 pkt 20 Statutu, postanawia:

## § 1

Zmienić treść regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” w ten sposób, iż:

### **Nadać § 2 ust. 9 brzmienie:**

*Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawowej działalności operacyjnej, na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. 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 w nieruchomości wspólnej.*

### **W § 3 ostatnie zdanie podlega wykreśleniu i w jego miejsce wprowadza się zdanie o treści:**

*Treść informacji o rozliczeniu powinna być zgodna z załącznikiem nr 1 do niniejszego regulaminu.*

### **Nadać § 17 ust. 1 brzmienie:**

*Koszty obejmują wszystkie wydatki za energię elektryczną części wspólnych nieruchomości, inne niż odnoszące się bezpośrednio do lokali znajdujących się w tej nieruchomości.*

**Nadać § 18 ust. 4 brzmienie:**

*Lokale funkcyjne wynajmowane gospodarzom budynków na czas związany ze stosunkiem pracy oraz byłym gospodarzom budynków rozliczane są zgodnie z umowami z nimi zawartymi oraz odrębnymi regulacjami obowiązującymi w Spółdzielni.*

**Nadać § 18 ust. 8 brzmienie:**

*Oplaty za użytkowanie lokali wnoszone są przelewem na rachunek bankowy Administracji w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni lub umowie najmu. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem, Spółdzielnia przysługują ustawowe odsetki za opóźnienie.*

**Nadać § 18 ust. 10 brzmienie:**

*Osoby korzystające z parkingów społecznych są obowiązane do pokrywania wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem parkingu, m.in. ponoszonych przez Osiedle (Spółdzielnię) kosztów wieczystego użytkowania gruntu, dzierżawy gruntu, podatku od nieruchomości za zajmowany teren, energii elektrycznej oświetlenia parkingu, utrzymania czystości, systemu funkcjonowania wjazdu do strefy zamkniętej Osiedla na podstawie odrębnej umowy. Koszty utworzenia, remontów, napraw i konserwacji parkingów społecznych obciążają ich użytkowników.*

**Dodać załącznik nr 1 w brzmieniu:**

*Załącznik nr 1 Treść informacji o opłatach*

*I. Koszty zależne od Spółdzielni:*

*1. Eksploatacja podstawowa, w tym:*

*a) Koszty administracji Osiedla*

*b) Odpis na koszty Biura Zarządu*

*2. Koszty ogólne Osiedla*

*3. Koszty ogólne Nieruchomości*

*4. Odpis na fundusz remontowy*

*5. Opłata za legalizację lub wymianę urządzeń pomiarowych*

*6. Opłata przekształceniowa gruntu*



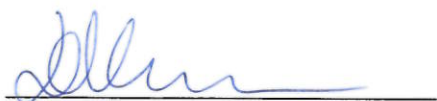
7. *Dźwigi*
8. *Domofon*
- II. *Koszty niezależne od Spółdzielni:*
  1. *Zaliczki opłat za dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków*
  2. *Zaliczki opłat za dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania*
  3. *Zaliczki opłat za dostawy energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody*
  4. *Wywóz nieczystości stałych*
  5. *Koszty energii elektrycznej*
  6. *Koszty dostawy gazu*
  7. *Podatek od nieruchomości odnoszący się do Nieruchomości oraz terenów wspólnych*
  8. *Opłata z tyt. wieczystego użytkowania gruntów odnosząca się do Nieruchomości oraz terenów wspólnych*
  9. *Dzierżawa terenów odnosząca się do Nieruchomości oraz terenów wspólnych.*

## **§ 2**

Przyjąć tekst jednolity ww. Regulaminu w brzmieniu zgodnym z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

## **§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem, iż Regulamin w przyjętym brzmieniu obowiązuje od dnia 1 stycznia 2024 roku.



Sekretarz Rady Nadzorczej

Dorota Kicińska



Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Lidia Sławińska

**Rada Nadzorcza  
SM „MOKOTÓW”**