

UCHWAŁA nr 2/RN/2018
z dnia 30.01.2018
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„RADNA”
Warszawa, ul. Radna 15a

§ 1

1.Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej RADNA przyjmuje Regulamin kosztów ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” w Warszawie, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

2.Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyla jako bezprzedmiotowe wszystkie postanowienia dotyczące wywozu śmieci znajdujące się w Regulaminie ustalania zaliczek/ryczałtów i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimniej wody i odprowadzania ścieków, gazu oraz wywozu śmieci przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/RN/2013 z dnia 23 stycznia 2013 roku i zobowiązuje Zarząd do przygotowania Tekstu Jednolitego tego Regulaminu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku.

Podstawa prawna: § 73 ust. 1 pkt. 10) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Marta Wójciuk-Osik

PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ

Elżbieta Łęcka



Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr 2/RN/2018
z dnia 30 stycznia 2018 roku

REGULAMIN

USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” w Warszawie

1. Postanowienia ogólne

Podstawą prawną niniejszych postanowień są:

- Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” w Warszawie

1.1. Podstawą do ustalania opłat dla użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, odrębnych uchwał uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do bieżącego podwyższania wysokości świadczeń, jeśli podwyżka spowodowana jest wzrostem cen urzędowych lub czynników niezależnych od Spółdzielni.

1.2. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, niezależnie od tytułu prawnego do lokali zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z zastrzeżeniem obowiązku rozliczenia kosztów mediów w rocznych okresach, zgodnie z odrębnym Regulaminem, zwanym dalej *Regulaminem ustalania zaliczek i rozliczania kosztów mediów*.

1.3. Ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

1.4. Opłaty za używanie lokali ustala się, a koszty rozlicza się od powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych przeznaczonych do wyłączonego użytkowania.

1.5. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:

- a) powierzchnia użytkowa lokali wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych przeznaczonych do wyłączonego użytkowania wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej, (tj. wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych przeznaczonych do wyłączonego użytkowania),

b) liczba osób zamieszkałych w lokalu,

c) liczba lokali w nieruchomości.

1.6.W przypadku gdy dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią przynależną, to przy ustalaniu opłat za używanie lokali i rozliczeniu kosztów, powierzchnię użytkową lokalu wraz powierzchnią przynależną przyjmuje się w oparciu o Uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, ich korekty lub aktualną inwentaryzację.

1.7.W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

1.8.Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach.

1.9.Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest podać w formie pisemnego oświadczenia liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby w terminie najpóźniej 7 dniu od zaistnienia zmiany.

1.10.W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób podane przez użytkownika są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty na podstawie własnych informacji, równocześnie zawiadamiając pisemnie użytkownika lokalu o tym fakcie.

1.11.W każdym z przypadków określonych wyżej liczba osób uznanych jako zamieszkałe w lokalu do naliczenia i rozliczania opłat za używanie lokalu nie może być mniejsza niż 1 (jedna) osoba.

2.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ich ewidencja

2.1.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- 1) koszty ogólne eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) odpis na fundusz remontowy,
- 3) eksploatację i utrzymanie domofonów,
- 4) eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych,
- 5) gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 6) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
- 7) podatek od nieruchomości,
- 8) energię elektryczną wspólną,
- 9) koszty mediów indywidualnych.

2.1.1.Koszty ogólne eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- 1) eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz koszty mediów w zakresie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,

- 2) utrzymanie czystości i porządku w budynkach, oraz na terenie wokół budynków, utrzymania zieleni, oraz utrzymania zimowego,
- 3) kontrole, przeglądy i badania techniczne,
- 4) eksploatację i utrzymanie instalacji sanitarnej i elektrycznej,
- 5) eksploatację i utrzymanie furtek, drzwi i bram,
- 6) eksploatację i utrzymanie monitoringu,
- 7) monitoring i ochrona fizyczna,
- 8) zużycie materiałów eksploatacyjnych i drobnego sprzętu,
- 9) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej,
- 10) koszty ogólne i zarządu,
- 11) pozostałe koszty, które nie mogą być zaliczane do pozycji 1-10.

2.1.2. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

2.1.2.1. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębnie ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2.1.2.2. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek za m². Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz potrzeb remontowych.

2.1.2.3. Zasady gospodarowania funduszami remontowymi oraz uprawnienia poszczególnych organów w dysponowaniu tymi środkami reguluje odrębny regulamin.

2.1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów

2.1.3.1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.1.3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów są ustalane według stawek za lokal z wyłączeniem garaży oraz lokali użytkowych posiadających odrębne wejście do lokalu z zewnątrz budynku i od ulicy oraz obejmują bieżącą obsługę eksploatacyjną, konserwację, naprawy oraz przeglądy.

2.1.4. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych

2.1.4.1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.1.4.2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych są ustalane według stawek za osobę z wyłączeniem lokali znajdujących się na parterze, lokali użytkowych, w tym garaży posiadających odrębne wejście do lokalu z zewnątrz budynku i obejmują bieżącą obsługę eksploatacyjną, nadzór techniczny nad nimi, konserwację, naprawy oraz przeglądy.

2.1.5. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

2.1.5.1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.1.5.2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ustalane według stawek uchwalanych przez Miasto St. Warszawa.

2.1.6. Opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów

2.1.6.1. Opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości oraz dla mienia Spółdzielni.

2.1.6.2. Opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów są ustalane według stawek za m².

2.1.6.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, z zastrzeżeniem, że ponosi on na rzecz Spółdzielni opłatę z tytułu tej opłaty za mienie Spółdzielni.

2.1.7. Podatek od nieruchomości

2.1.7.1. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości oraz dla mienia Spółdzielni.

2.1.7.2. Podatek od nieruchomości jest ustalany według stawek za m².

2.1.7.3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się indywidualnie z tytułu podatku od nieruchomości z gminą, z zastrzeżeniem że ponosi on na rzecz Spółdzielni opłatę z tytułu tego podatku za mienie Spółdzielni.

2.1.7.4. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.1.8. Koszty energii elektrycznej wspólnej

2.1.8.1. Koszty energii elektrycznej wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.1.8.2. Koszty energii elektrycznej wspólnej są ustalane według stawek za m².

2.1.9. Koszty mediów indywidualnych

Zasady ustalania zaliczek na poczet kosztów i rozliczenia kosztów mediów indywidualnych tj. dostawy wody, ciepła i gazu dostarczanych do poszczególnych lokali i pomieszczeń określa odrębny Regulamin.

2.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji bezpośrednio do poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.3. Dla lokali użytkowych stanowiących spółdzielcze własnościowe prawo lub stanowiących odrębną własność lub lokali mieszkalnych, w których jest prowadzona działalność gospodarcza 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. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd.

3.Ustalanie opłat za używanie lokali i terminy płatności

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

a) uprawniony do spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w **pkt 2.1. ppkt 1) do ppkt 8)**, z zastrzeżeniem 2.1.3.2. i 2.1.4.2, a opłaty za media zgodnie z Regulaminem ustalania zaliczek i rozliczania kosztów mediów.

b) właściciel lokalu wyodrębnionego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w **pkt 2.1 ppkt 1) do ppkt 8)**, z zastrzeżeniem 2.1.3.1., 2.1.4.1., 2.1.6.3. i 2.1.7.3. a opłaty za media zgodnie z Regulaminem ustalania zaliczek i rozliczania kosztów mediów,

3.2.Opłaty za eksploatację i utrzymanie lokali użytkowych i lokali mieszkalnych przeznaczonych na działalność gospodarczą mogą być zwiększone przez Zarząd; na przykład ze względu na natężenie ruchu w danym lokalu, liczbę zatrudnionego personelu oraz usytuowania lokalu w budynku i co może w szczególności dotyczyć zwiększonych kosztów utrzymania czystości oraz konserwacji.

3.3.Przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w pkt 1.1. obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.

3.4.Podatek od towarów i usług (VAT) należny od opłat określonych w pkt. 3.1. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt. 3.1.

3.5.Za opłaty, o których mowa w pkt 3.1, solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3.6.Opłaty za używanie lokalu wnosi się, co miesiąc z góry do 20-tego dnia danego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Spółdzielni. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest naliczać ustawowe odsetki za opóźnienie.

3.7.O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. O zmianach opłat niezależnych od Spółdzielni, przede wszystkim mediów i opłat podatkowych tj. podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu oraz z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi zawiadamia się z wyprzedzeniem, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3.8.Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat zależnych od Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub na drodze sądowej. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą

kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

3.9. Opłaty są wnoszone w urzędach/agencjach, w tym pocztowych lub przelewami bankowymi na wirtualne rachunki indywidualne lub na ogólny rachunek bankowy Spółdzielni.

3.10. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, a przypadających na dany lokal, a opłaty za media zgodnie z Regulaminem ustalania i rozliczania kosztów mediów.

3.11. Najemca lokalu, pomieszczenia lub miejsca parkingowego wnosi czynsz i opłaty określone w umowie najmu, co reguluje odrębny regulamin, a opłaty za media zgodnie z Regulaminem ustalania i rozliczania kosztów mediów.

4. Obowiązki Spółdzielni

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyłym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń wspólnych.

5. Termin obowiązywania

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30 stycznia 2018 roku z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2019 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Marta Wójciuk-Osik



Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Elżbieta Łęcka

