

Zasady ponoszenia i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkanowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie ul. Elbląska 14

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Zasady opracowane zgodnie z obowiązującym prawem, w tym zgodnie z poniższymi ustawami:
 - 1) Ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
 - 2) Ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
 - 3) Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
 - 4) Ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2002 r. nr 72, poz. 747 z późniejszymi zmianami),
 - 5) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U z 2006 roku nr 89 poz.625 z późniejszymi zmianami),
 - 6) oraz Statutem Spółdzielni,

Wejście w życie z dniem 31 lipca 2007 roku zmian do Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, które przyznało spółdzielcom rozszczenie o wyodrębnienie lokali dotychczas stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy obliguje Spółdzielnię Mieszkaniową do stosowania ewidencji księgowej w sposób zapewniający prawidłowe rozliczanie kosztów eksploatacji poszczególnych zasobów administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię.

Wprowadzenie koniecznych zmian w kalkulacyjnym układzie kosztów wynika z faktu dokonania, w oparciu o przepisy ustawy, podziału dotychczasowych zasobów spółdzielczych na:

- 1) mienie spółdzielni,
- 2) nieruchomości stanowiące współwłasność spółdzielni
- 3) lokale wyodrębnione

2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 ust 1, 1',2 i 4 określa rodzaje kosztów, jakimi obciąża się poszczególnych użytkowników lokali będących w administracji spółdzielni i tak:
 - 1) członkowie i nie członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali czyli zajmują lokale stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, mają obowiązek ponosić koszty związane z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkalnych i użytkowych spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - c) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,
(nie dotyczy osób nie będących członkami)
 - d) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy tworzony zgodnie z art.6 ust.3 ustawy.
 - e) innymi zobowiązaniami spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminami wewnętrznymi .

- 2) osoby zajmujące lokale spółdzielni bez tytułu prawnego do lokalu płacą odszkodowanie w wysokości nie mniejszej niż poniesione koszty utrzymania tego lokalu przez spółdzielnię.
- 3) właściciele lokali wyodrębnionych (członkowie i nie członkowie) , mają obowiązek ponosić koszty związane z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali ,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości ,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - d) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy,
 - e) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, (nie dotyczy właścicieli nie będących członkami).

II. Słownik określeń

Przez użyte w zasadach określenia należy rozumieć:

1. **ciepłomierz** – urządzenie pomiarowe zużycia ciepła.
2. **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, balkony i loggie, stropy, strychy, piwnice, dachy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
3. **GZM – Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi** – zarządzanie wszystkimi nieruchomościami, w tym także niemieszkalnymi, których właścicielem jest spółdzielnia, jej członek, były członek względnie nabywca lokalu nie będący nigdy członkiem spółdzielni.
Na GZM składają się następujące składniki:
 - 1) zagadnienia związane z eksploatacją osiedli, budynków i lokali, w tym: obsługa techniczna, wynikająca z obowiązków zapisanych w prawie budowlanych wydanych na jego podstawie rozporządzeń oraz obowiązujących polskich norm,
 - 2) inne zobowiązania spółdzielni (takie, jak: dostawa usług komunalnych, ciepło, woda, gaz oraz wywóz nieczystości stałych),
 - 3) proces sprawowania zarządu poszczególnymi nieruchomościami.
4. **Ilość osób zamieszkałych w lokalu** ustala się na podstawie pisemnych oświadczeń złożonych w Administracji Osiedla. W przypadku oświadczenia o nie przebywaniu w lokalu żadnej osoby, naliczenia dokonuje się na 1 osobę.
5. **lokałem** – jest lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu jak: lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.
6. **mienie ogólne** to wszystkie nieruchomości, i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni.
7. **nieruchomość**– działka lub działki gruntu , dla których jest założona jedna księga wieczysta.
8. **okres rozliczeniowy** – okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok.
9. **opłata eksploatacyjna**
 - 1) pokrywa koszty związane z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości w częściach przypadających na lokale,

- b) eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni w częściach przypadających na lokale.
- 2) opłata ta jest każdego roku korygowana o różnicę między wyżej wymienionymi kosztami a przychodami z opłat, zwiększając odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.
 - 3) zasady podziału kosztów w zależności od ich miejsca ponoszenia, jak też zasady uczestniczenia w pożytkach i przychodach z własnej działalności spółdzielni zostały uregulowane w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalania opłat za użytkowanie lokali” szczegółowo określając zasady, metody i podstawy dokonywania rozliczeń z poszczególnymi użytkownikami w spółdzielni oraz uchwalanych opłat. Są one odzwierciedleniem przepisów prawa i prowadzonej ewidencji księgowej określonej w „Polityce Rachunkowości”.

10. osoba zamieszkała – uważa się osobę, która przebywa w lokalu dłużej niż miesiąc.

11. podzielnik kosztów c. o. - urządzenie służące do rozliczania kosztów c. o.

12. pomieszczenie przynależne- pomieszczenie stanowiące część składową lokalu w budynkach lub poza nimi, położone w granicach nieruchomości, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało.

13. posiadanie prawa do lokalu – przysługiwanie określonej osobie spółdzielczego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub posiadanie przez określoną osobę prawa własności lokalu i współwłasności nieruchomości.

14. powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu.

15. pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej to nadwyżka przychodów nad kosztami w szczególności: z najmu lokali użytkowych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz dzierżaw terenu służąca pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,

16. remont – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlano-instalacyjnych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie innych materiałów niż użyte w stanie pierwotnym.

Remonty dzielą się na dwie podgrupy:

- 1) zaliczane do obowiązków Spółdzielni, finansowane środkami funduszu remontowego,
- 2) zaliczane do indywidualnych obowiązków użytkowników poszczególnych lokali, finansowane przez tych użytkowników z własnych środków.

17. wodomierz- urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej lub zimnej wody.

18. wszyscy użytkownicy - członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu a nie będące członkami spółdzielni, osoby które wyodrębniły swój lokal, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

19. zasoby mieszkaniowe – w rozumieniu art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. Nr 54 , poz.654 z póź.zm.) są to lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z lokali przez użytkowników, między innymi ułatwienia dostępu do budynku mieszkalnego oraz zapewnienia sprawnego jego funkcjonowania oraz administrowania nim.

Należy przez to rozumieć:

- 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności:
 - a) dzwigi osobowe i towarowe,
 - b) aparaty do wymiany ciepła,

- c) kotłownie i hydrofornie wbudowane,
 - d) klatki schodowe,
 - e) strychy, piwnice, komórki,
 - f) garaże.
- 2) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem osiedlowych budynków:
- a) budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej,
 - b) kotłownie i hydrofornie wolno stojące,
 - c) osiedlowe warsztaty (zakłady) konserwacyjno-remontowe.
- 3) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, jak:
- a) zbiorniki-doły gnilne, szamba,
 - b) rurociągi, przewody sieci wodno-kanalizacyjne, gazowe i ciepłownicze,
 - c) sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
 - d) budowle inżynieryjne (studnie, itp.),
 - e) budowle komunikacyjne (drogi osiedlowe, ulice, chodniki),
 - f) Inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie osiedlowe czy ogrodzenia,
 - g) miejsca postojowe ogólnodostępne

III. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu i części wspólnych w nieruchomości

1. Do kosztów stanowiących koszty eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczamy:
 - 1) Opłatę eksploatacyjną;
 - 2) Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania;
 - 3) Koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody;
 - 4) Koszty dostawy do lokalu zimnej wody i odbioru ścieków;
 - 5) Koszty wywozu nieczystości stałych;
 - 6) Podatek od nieruchomości (nie dotyczy lokali wyodrębnionych);
 - 7) Opłata wieczystego użytkowania gruntu (nie dotyczy lokali wyodrębnionych);
 - 8) Odpis na fundusz remontowy;
 - 9) Koszty utrzymania dźwigów;
 - 10) Koszty ochrony;
 - 11) Działalność społeczno-kulturalną i oświatową.
2. Koszty utrzymania lokali ponoszą wszyscy użytkownicy.
3. Zasady księgowania kosztów i ich podział na poszczególne lokale zostały przyjęte takie same dla wszystkich lokali bez względu na formę własności. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali grupowane są na poszczególne nieruchomości.

IV. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania

1. Koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących własnością spółdzielni stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy i mienie spółdzielni nie przeznaczone do wyodrębnienia, ewidencjonowane są odrębnie, aby zapewnić pełną kontrolę nad poszczególnymi rodzajami kosztów i prawidłowe określenie kosztów eksploatacji lokali spółdzielczych i pozostałego mienia spółdzielni.

2. Ewidencjonowanie kosztów ponoszonych przez spółdzielnię na nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, ale przeznaczonych do wspólnego korzystania ma na celu ustalenie wysokości kosztów, jakie muszą ponieść wszyscy użytkownicy zgodnie z art.4 ust.4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Do kosztów tych zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty oświetlenia terenu,
 - 2) koszty remontów i napraw chodników, ciągów pieszo-jezdnych, ulic wewnątrz osiedlowych, małą architekturę i infrastrukturę itp.,
 - 3) koszty utrzymania czystości nieruchomości i utrzymania zieleni,
 - 4) koszty utrzymania placów zabaw i terenów rekreacyjnych,
 - 5) koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 6) koszty ogólnego zarządu,
 - 7) koszty administrowania danej nieruchomości,
 - 8) koszty ubezpieczeń,
4. Powyższy podział niezbędny jest do prawidłowego ustalenia:
 - 1) opłat eksploatacyjnych dla członków spółdzielni,
 - 2) opłat eksploatacyjnych dla osób nie będących członkami spółdzielni,
 - 3) opłat eksploatacyjnych dla osób z lokalami wyodrębnionymi będących członkami spółdzielni,
 - 4) opłat eksploatacyjnych dla osób z lokalami wyodrębnionymi nie będących członkami spółdzielni,
 - 5) opłat z tytułu najmu
 - 6) odszkodowania za zajmowanie lokalu spółdzielni bez tytułu prawnego do lokalu.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego przeznaczonego do wspólnego korzystania są ewidencjonowane oddzielnie i obciążają proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wszystkich użytkowników spółdzielni oraz lokale wyodrębnione będące własnością członków spółdzielni.
6. Opłaty eksploatacyjne na pokrycie planowanych w danym roku kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego ponoszą użytkownicy posiadający lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu wszyscy użytkownicy posiadający własność lokalu wyodrębnionego w wysokości uchwalonej przez organ statutowy spółdzielni (§.99 ust.1pkt 1 statutu)
7. Powyższe opłaty ustalane są na 1m² powierzchni użytkowej lokalu (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych) i naliczane są proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu.

V. Koszty zarządu ogólnego i administracji

W związku z koniecznością rozliczania kosztów zarządu i administracji należy ewidencjonować koszty ogólne, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.

VI. Dochody i pożytki z działalności gospodarczej nieruchomości, osiedli i spółdzielni

- 1 Przychody z działalności gospodarczej mają wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez członków spółdzielni.
- 2 Sposób podziału pożytków w spółdzielni:
 - 1) Pożytki i inne przychody z części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.

- 2) Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej w jednostkach organizacyjnych spółdzielni przeznacza się dla członków tych jednostek na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem jednostki organizacyjnej.

VII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

1. Członkowie spółdzielni zobowiązani są do uczestnictwa we wpłatach na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Osoby nie będące członkami mogą korzystać z tej działalności na zasadach odpłatności.

VIII. Fundusz Remontowy

Użytkownicy lokali, zobowiązani są do uczestniczenia w tworzeniu funduszu remontowego poprzez wnoszenie opłat w formie odpisu na fundusz remontowy.

IX. Integralną częścią niniejszych zasad są niżej podane regulaminy :

- 1) Załącznik nr 1 „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokalu”,
- 2) Załącznik nr 2 „Regulamin kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków”,
- 3) Załącznik nr 3 „Regulamin kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach”,
- 4) Załącznik nr 4 „Regulamin gospodarowania funduszem remontowym”,
- 5) Załącznik nr 5 „Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w WSM” wraz z wzorem rozliczenia kosztów i przychodów oraz wzorem wniosku o przyznanie zapomogi bezzwrotnej, stanowiącymi jego integralną część.
- 6) Załącznik nr 6 „Regulamin organizacji i eksploatacji osiedlowych parkingów naziemnych”,
- 7) Załącznik nr 7 „Regulamin użytkowania lokali i zasad porządku domowego w osiedlach”.