

**ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI  
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE  
LOKALI**

**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota”**

I. Postanowienia ogólne.

1. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” oraz innych kosztach określonych w niniejszych zasadach, poprzez wnoszenie opłat za używanie lokali w wysokości przypadającej na zajmowane przez nich lokale.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmujące:
  - 2.1. Koszty eksploatacji podstawowej, w skład których wchodzi:
    - 2.1.1. wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w Pionie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wraz z narzutami,
    - 2.1.2. materiały niezbędne do eksploatacji zasobów,
    - 2.1.3. amortyzacja urządzeń i sprzętu,
    - 2.1.4. energia elektryczna dla celów administracyjnych,
    - 2.1.5. woda technologiczna (administracyjna),
    - 2.1.6. koszty bieżącej konserwacji zasobów mieszkaniowych,
    - 2.1.7. odpis na fundusz remontowy,
    - 2.1.8. podatek od nieruchomości,
    - 2.1.9. roczna opłata za użytkowanie wieczyste terenu,
    - 2.1.10. narzut kosztów ogólnych,
    - 2.1.11. inne koszty (np. ubezpieczenia majątkowe).
  - 2.2. Koszty eksploatacji dodatkowej, w skład których wchodzi:
    - 2.2.1. koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody użytkowej,
    - 2.2.2. koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
    - 2.2.3. koszty eksploatacji i remontów dźwigów osobowych,
    - 2.2.4. koszty wywozu śmieci,
    - 2.2.5. koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
    - 2.2.6. koszty konserwacji domofonów.

3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą w terminie do dnia 31 marca roku, który ma być objęty planem.
5. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wówczas dokonuje się korekty: planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

## II. Jednostka rozliczeniowa.

1. Koszty eksploatacji podstawowej i dodatkowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego osiedla.
2. W zależności od rodzaju kosztów oraz stanu wyposażenia budynków i lokali w urządzenia pomiarowe, za jednostkę rozliczeniową kosztów przyjmuje się:
  - 2.1. powierzchnię użytkową lokali,
  - 2.2. liczbę osób zamieszkałych w lokalach,
  - 2.3. wielkość wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali rozlicza się następujące rodzaje kosztów:
  - 3.1. wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w Pionie GZM wraz z narzutami,
  - 3.2. materiały niezbędne do eksploatacji zasobów,
  - 3.3. amortyzacja urządzeń i sprzętu,
  - 3.4. odpis na fundusz remontowy,
  - 3.5. opłaty za wieczyste użytkowanie,
  - 3.6. podatek od nieruchomości,
  - 3.7. energia elektryczna dla potrzeb administracyjnych,
  - 3.8. bieżąca konserwacja,
  - 3.9. narzut kosztów ogólnych,
  - 3.10. inne koszty.
4. Proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach rozlicza się następujące rodzaje kosztów:
  - 4.1. eksploatacja i remonty dźwigów osobowych,
  - 4.2. wywóz śmieci,

#### 4.3. sprzątanie osiedla.

5. W przypadku zainstalowania w lokalach urządzeń pomiarowych, koszty zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane są wg faktycznego zużycia wynikającego ze wskazań tych urządzeń.
6. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim przebywające na stałe lub czasowo dłużej niż 2 miesiące.
7. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i remontów dla garaży jest ich powierzchnia użytkowa, a dla miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych – liczba tych miejsc.
8. Jednostką rozliczeniową w odniesieniu do kosztów konserwacji dla domofonów jest liczba lokali w danym budynku objętych świadczoną usługą.
9. Lokale użytkowe obciąża się z tytułu udziału w wywozie śmieci stosownie do branży. Udział w kosztach sprzątanía osiedla określa się stosownie do metrażu lokalu użytkowego.

### III. Powierzchnia użytkowa.

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się łączną powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych powierzchni balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic.
3. Nie wlicza się również do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tych części powierzchni, w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.  
Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.  
Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnia, przedpokoje,

korytarze, łazienki, spiżarnie, garaże, piwnice, komórki i inne pomieszczenia składowe z wyjątkiem strychów, antresol, pawlaczy, balkonów.

5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz powierzchnie lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. W budynkach obejmujących tylko lokale użytkowe zalicza się do powierzchni lokali użytkowych również powierzchnie korytarzy służące kilku użytkownikom. Powierzchnie wspólną wykorzystana przez kilku użytkowników dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
6. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
7. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku.
8. Ustalenie powierzchni na podstawie pomiarów z natury jest dopuszczalne w przypadku, gdy powierzchnia rzeczywista odbiega od powierzchni określonej w dokumentacji powykonawczej.
9. Powierzchnie użytkowe lokali przyjmuje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.
10. Pomieszczenia na rowery i wózki udostępnia się bezpłatnie.

#### IV. Rozliczanie kosztów.

1. Koszty eksploatacji i remontów rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, na warunkach najmu, oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni, odrębne własności lokalowe, miejsca postojowe i parkingowe.
2. Podstawą do określenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami, o których mowa w rozdz. II pkt. 3 – jest koszt eksploatacji przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.
3. Roczny koszt eksploatacji przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zasobów mieszkaniowych ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez całkowitą powierzchnię eksploatacyjną Spółdzielni.

4. Koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych podwyższa się o 50 % w stosunku do lokali mieszkalnych z powodu większej intensywności eksploatacji i dodatkowych czynności związanych z ich obsługą.  
Koszty eksploatacji garaży i miejsc postojowych obniża się o 25 % w stosunku do lokali mieszkalnych.
5. W lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe (dla potrzeb pomiaru zużycia c.o., c.w., z.w.) podstawą do określenia wysokości obciążenia lokalu kosztami tych mediów są koszty faktycznego zużycia ustalone na podstawie wskazań tych urządzeń.
6. W celu wyeliminowania nadpłat, zaliczki za media wymienione w pkt. 5 dostosowane będą do rozmiaru indywidualnego zużycia w danym lokalu.

#### V. Odpisy na fundusz na remonty.

1. Kwotę odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Wysokość odpisu powinna zapewnić pokrycie przewidywanych kosztów remontów:
  - 2.1. przewidzianych do wykonania siłami obcymi,
  - 2.2. przewidzianych do wykonania siłami własnymi (koszty utrzymania własnej ekipy remontowej), w tym:
    - 2.2.1. płace pracowników technicznych łącznie z narzutami i odpisem na zakładowy fundusz świadczeń zatrudnionych przy wykonywaniu remontów,
    - 2.2.2. koszty materiałów,
    - 2.2.3. koszty amortyzacji środków trwałych,
    - 2.2.4. inne koszty.

#### VI. Ustalanie opłat za używanie lokali, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów wysokości obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji podstawowej, pomocniczej, remontów, pokrywane są przez użytkowników tych lokali.
2. Członkowie posiadający spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów wymienionych w dziale I pkt. 2.1., 2.2. i 2.3.

w wysokości wynikającej z planu rzeczowo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

3. Wysokość miesięcznych opłat przypadających na garaż lub miejsce postojowe dla użytkowników garaży i miejsc postojowych, posiadających do nich spółdzielcze prawo ustala się zgodnie z rozdz. IV pkt. 4.
4. Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwała w ramach planu rzeczowo-finansowego na dany rok dla poszczególnych budynków:
  - a) wysokość stawki eksploatacji dla lokali mieszkalnych zapewniającej pokrycie kosztów,
  - b) wysokość odpisów na remonty jeśli nie znajdują pokrycia we wpływach uzyskanych przez Spółdzielnię z wynajmu lokali lub innych źródeł,
  - c) stawkę opłat za użytkowanie garaży ,
  - d) stawkę opłat za eksploatację lokali użytkowych.
5. Najemcy lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszą opłaty na pokrycie kosztów zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.
6. Od najemców lokali użytkowych poza czynszem najmu pobierane są opłaty za założenie reklam i szyldów. Wysokość w/w opłat, płatnych co miesiąc, ustala Zarząd.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia w ciągu roku zaliczek na pokrycie kosztów w wysokości 1/12 przewidywanego kosztu rocznego, ustalonego na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego na dany rok.
8. Koszt przewidywany ustala się na podstawie rzeczywistego wykonania roku ubiegłego skorygowanego o przewidywany wzrost cen założony w ustawie budżetowej lub wynikający z zawartych umów z kontrahentami.
9. Wzrost kosztów na przestrzeni roku ponad wielkości założone w planie rzeczowo-finansowym jest podstawą do korekty tego planu i zmiany wysokości ustalonych zaliczek.
10. Różnice (niedobory lub nadwyżki) wniesionych opłat zaliczkowych w stosunku do rzeczywiście poniesionych kosztów w danym roku podlegają rozliczeniu z członkami najpóźniej w roku następnym.
11. W przypadku udokumentowanego zgłoszenia w Spółdzielni zmiany ilości osób w danym lokalu, skutkuje ono na wymiar opłat od pierwszego dnia miesiąca następnego po jego złożeniu.

12. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika.
13. Opłaty za używanie lokalu płatne są z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
14. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem przekraczającym 7 dni, Spółdzielnia przysługują odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
15. Opłatę miesięczną zaokrągla się zgodnie z obowiązującymi przepisami.
16. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i przekazaniu kluczy do Spółdzielni.
17. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres odnawiania, jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.
18. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
19. Powstanie oraz ustanie obowiązku wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu przez najemcę określa umowa najmu.

## VII. Postanowienia końcowe.

1. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM „Oświata-Ochota” zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 21/III w dniu 17 stycznia 2000 roku i zmienione Uchwałą nr 19/VII w dniu 15 lipca 2015 roku.
2. Zasady wchodzi w życie z dniem 01 lutego 2000 r.