

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W I ŻSM

Rozdział I. Podstawa prawna

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
- 3) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
- 4) ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych,
- 5) ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,
- 6) ustawa z dnia 3 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- 7) statut I Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział II. Zasady ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

- 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 2) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 3) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- 4) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- 5) najemców lokali,
- 6) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

3. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony corocznie uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

4. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zmianie planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli to konieczne o zmianie wysokości opłat.

5. Kosztami nieruchomości są koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem według miejsca ich powstania, w zakresie:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:
 - a) eksploatacji ogólnej,
 - b) funduszu remontowego,
 - c) podatku od nieruchomości,
 - d) konserwacji,

- e) pielęgnacji zieleni,
- f) dozoru i ochrony,
- g) utrzymania czystości - sprzątania terenu,
- h) materiałów bezpośrednich,
- i) ubezpieczeń majątkowych,
- j) legalizacji i odczytów wodomierzy,
- k) innych, w tym obowiązkowych przeglądów, kalibracji urządzeń itp.,

2) koszty dostawy energii elektrycznej,

3) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,

4) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,

5) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi.

6. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §78 Statutu Spółdzielni ewidencjonowane są i rozliczane dla całej nieruchomości, należącej do I ŻSM. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji dla nieruchomości Kochanowskiego 23,25,27,29,31,33,35,37 i 39 traktowanej jako całość. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy). Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w trakcie roku obrotowego w ujęciu półrocznym.

7. Bilans kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości sporządza się raz w roku wg stanu na dzień 31 grudnia (w terminie do 31 marca roku następnego) w ramach rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegającego zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie w terminie do dnia 30 czerwca następnego roku.

8. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości jest działalnością bezwynikową a różnica w rozliczeniu poniesionych rocznych kosztów i uzyskanych przychodów (zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze i *Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych*) zwiększa koszty lub przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w następnym roku.

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

- 1) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej oraz składników opłat czynszowych, tj. eksploatacja, fundusz remontowy, podatek od nieruchomości, dozór, zaliczki na CO,
- 2) planowane zużycie CW, ZW – liczone jest w m³,
- 3) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
- 4) inna jednostka, wskazana przez m.st. Warszawa – w przypadku wywozu nieczystości.

10. W planowanych kosztach dostaw wody, ciepła dla centralnego ogrzewania i ciepła dla podgrzania wody wyodrębnia się koszty dostaw objętych pomiarem.

11. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi rozliczane są zgodnie z uchwałą Rady Miasta st. Warszawy.

12. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia 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.

§ 2

1. Opłaty za używanie lokali wnoszone są w okresach miesięcznych.

2. Opłaty za dany miesiąc płatne są z góry do dnia 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę, naliczane od dnia następnego po upływie terminu płatności.
3. Opłatę należną za używanie lokalu przejętego przez użytkownika po 15 dniu miesiąca lub zdanego przed 16 dniem miesiąca, obniża się do 50% - w części niewynikającej z kosztów indywidualnie mierzonego zużycia czynników. Gdy przejęcie lub zdanie lokalu następuje odpowiednio przed 16 lub po 15 dniu miesiąca, opłata lokalowa wnoszona jest w pełnej (miesięcznej) wysokości.

Rozdział III. Zakres planu gospodarczo-finansowego

Plan gospodarczo-finansowy obejmuje:

- 1) plan gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dalej zwany GZM),
- 2) plan gospodarki lokalami użytkowymi,
- 3) plan kosztów utrzymania służebności drogi koniecznej dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej Kochanowskiego 33a,
- 4) plan przychodów i kosztów finansowych,
- 5) plan kosztów zarządu.

Rozdział IV. Plan gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dalej zwany "GZM")

§ 1

W ramach prowadzonej gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyodrębnia się następujące rodzaje przychodów i kosztów:

- 1) przychody i koszty lokali mieszkalnych nieruchomości Kochanowskiego: 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 i 39,
- 2) przychody i koszty miejsc postojowych w halach garażowych,
- 3) przychody i koszty miejsc postojowych naziemnych,
- 4) przychody i koszty z pomieszczeń przynależnych,
- 5) przychody i koszty z wynajmowanych mieszkańcom piwnic i schowków,
- 6) przychody i koszty z wynajmowanych mieszkańcom garaży i miejsc postojowych.

§ 2

Plan kosztów GZM jest sporządzany w oparciu o koszty GZM poniesione w poprzednim roku obrachunkowym i faktyczny (już znany) oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisu na fundusz remontowy.

§ 3

1. Opłaty dotyczące lokali, o których mowa w § 1, dzieli się na zależne i niezależne od Spółdzielni.
2. O wysokości opłat zależnych decyduje Zarząd podejmując uchwałę w tym zakresie.
3. Do opłat zależnych zalicza się: stawki opłat eksploatacyjnych, stawki na fundusz remontowy, stawki na fundusze celowe.
4. Do opłat niezależnych zalicza się te, które dotyczą dostawców wody, gazu, ciepła i energii elektrycznej, a także podatki i opłaty publicznoprawne.
5. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia mieszkańców z 3 miesięcznym wyprzedzeniem.
6. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia kalendarzowego miesiąca poprzedzającego ten *termin*.

7. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 4

Opłaty za używanie lokali wnoszone są przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 5

Rozliczenie zaliczek za zimną wodę, podgrzanie wody i centralne ogrzewanie następuje nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 6

1. Podstawę do obliczania wysokości opłat za lokale stanowi powierzchnia użytkowa lokali określona w Uchwale Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości (podjętej zgodnie z art. 42 ust 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) i umowach ustanowienia prawa odrębnej własności (aktach notarialnych), zgodnie z wykonaną inwentaryzacją geodezyjną.

2. Do powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów, logii i pomieszczeń przynależnych.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości według miejsca ich powstania (lokalne mieszkalne, miejsca postojowe itd.) dzielone są proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.

§ 7

Przychody i koszty lokali mieszkalnych nieruchomości.

1. Do pozycji przychodów zalicza się:

- 1) opłaty za eksploatację,
- 2) opłaty za ochronę mieszkania,
- 3) podatek od nieruchomości za lokal,
- 4) opłaty za wywóz śmieci,
- 5) opłaty za centralne ogrzewanie,
- 6) opłaty za wodę ciepłą i zimną oraz ścieki,
- 7) fundusz remontowy,
- 8) pakiet antena.

2. Koszty lokali mieszkalnych to:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) podatek od nieruchomości za lokal,
- 3) opłaty za wywóz śmieci,
- 4) opłaty za centralne ogrzewanie,
- 5) opłaty za wodę ciepłą i zimną oraz ścieki,
- 6) fundusz remontowy,
- 7) pakiet antena.

3. Opłata eksploatacyjna ustalana jest dla okresów miesięcznych, jako iloczyn powierzchni mieszkania i obowiązującej w danym okresie stawki eksploatacyjnej. W planie gospodarczo-finansowym ujmowane są opłaty w ujęciu rocznym.
4. Stawka eksploatacji obliczana jest na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w skład których wchodzi:
- 1) koszty ogólne zarządu,
 - 2) konserwacje i przeglądy,
 - 3) zużycie materiałów,
 - 4) ubezpieczenie majątku, zużycie energii elektrycznej,
 - 5) usługi utrzymania czystości i pozostałe usługi obce,
 - 6) woda gospodarcza,
 - 7) pozostałe koszty.
5. Opłata na fundusz remontowy stanowi iloczyn stawki za 1m² powierzchni lokalu oraz powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Obliczanie stawki funduszu remontowego dokonywane jest na podstawie:
- 1) kosztów planowanych robót remontowych,
 - 2) konieczności gromadzenia środków na remonty prowadzone w przyszłości,
 - 3) kosztów wynikających z konieczności usuwania awarii,
 - 4) utrzymania zasobów Spółdzielni na dobrym poziomie technicznym oraz podnoszenia standardu budynków.
6. Naliczanie opłat za wywóz odpadów następuje na podstawie aktualnej uchwały Rady Miasta st. Warszawy.
7. Wielkość stawki za wodę i ścieki wyliczana jest na podstawie cen dostawcy wody. Rozliczenia zaliczki dokonuje się na indywidualnym zużyciu wody wg wskazań liczników i wykonywane jest raz na pół roku. Opłata zaliczkowa liczona jest wg stawki zużycia 1m³ wody i ścieków.
8. Wielkość stawki za ciepłą wodę obliczana jest na podstawie danych zużycia i kosztów z roku poprzedniego. Rozliczenia zaliczki dokonuje się na podstawie indywidualnego zużyciu ciepłej wody wg wskazań liczników i wykonywane jest raz na pół roku. Opłata zaliczkowa wyliczona jest wg stawki podgrzania 1m³ wody.
9. Wielkość stawki za centralne ogrzewanie obliczana jest na podstawie danych z roku poprzedniego, z uwzględnieniem wzrostu cen energii cieplnej. Stawka ta jest stawką ryczałtową. Opłata zaliczkowa określona jest wg stawki za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Rozliczenie zaliczki dokonywane jest po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie rzeczywistych rocznych kosztów zużycia energii cieplnej przy założeniu, że 0,7 tych kosztów przypada na centralne ogrzewanie.
10. Wielkość stawki za ochronę (dozór) obliczana jest na podstawie aktualnej umowy z firmą świadczącą usługi ochrony ustalona jest stawka na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
11. Wielkość stawki podatku od nieruchomości ustalana jest na podstawie aktualnej uchwały Rady Miasta st. Warszawy. Stawka ustalona jest na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (dotyczy lokali niewyodrębnionych). W stawce uwzględniony jest podatek od mieszkań oraz podatek od gruntu, w części przypadającej na mieszkanie.

Przychody i koszty miejsc postojowych w halach garażowych

1. Do pozycji przychodów zalicza się:

- 1) opłaty za eksploatację i utrzymanie garaży,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) ochrona garażu – dozór,
- 4) fundusz remontowy.

2. Do kosztów miejsc postojowych w hali garażowej:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania garaży,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) fundusz remontowy,
- 4) ochrona garażu - dozór,
- 5) materiały bezpośrednie i inne.

3. Wielkość stawki podatku od nieruchomości ustalana jest przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy. Stawka ustalana jest na 1 m² miejsca postojowego w garażu (dotyczy garaży niewyodrębnionych). W stawce uwzględniony jest podatek zależny od metrażu miejsca postojowego oraz proporcjonalnie naliczany do niego podatek od ciągów jezdnych w garażach oraz podatek od gruntu, w części przypadającej na halę garażową.

4. Wielkość stawki za eksploatację obliczana jest na 1m² danego stanowiska i jest sumą składowych na podstawie kosztów eksploatacji garaży wynikających z:

- 1) kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach,
- 2) kosztów sprzątania garaży: wielkość wynikająca z podziału kosztów sprzątania zasobów Spółdzielni,
- 3) konserwacji bram garażowych, szlabanów,
- 4) kosztów ogólnych zarządu.

5. Wielkość stawki funduszu remontowego ustalana jest na podstawie kosztów planowanych robót remontowych oraz konieczności gromadzenia środków na remonty prowadzone w przyszłości. Stawka opłaty na fundusz remontowy liczona jest na 1 m² danego stanowiska postojowego.

6. Wielkość stawki za ochronę (dozór) obliczana jest na podstawie aktualnej umowy z firmą świadczącą usługi ochrony ustalona jest stawka na 1 m² powierzchni użytkowej miejsca postojowego.

7. Wielkość stawki za materiały do konserwacji, instalacji elektrycznej, naprawy bram i szlabanów, etc. ustalona jest na 1 m² powierzchni użytkowej miejsca postojowego.

§ 9

Przychody i koszty miejsc postojowych naziemnych

1. Do pozycji przychodów zalicza się:

- 1) opłaty za eksploatację i utrzymanie miejsc postojowych naziemnych,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) ochrona - dozór,
- 4) fundusz remontowy.

2. Do kosztów miejsc postojowych naziemnych:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania miejsc postojowych naziemnych,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) fundusz remontowy,
- 4) ochrona - dozór,
- 5) materiały bezpośrednie i inne.

2. Wielkość stawki podatku od nieruchomości ustalona jest przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy. Stawka ustalana jest na 1 m² powierzchni miejsca postojowego. W stawce uwzględniony jest podatek od gruntu, w części przypadającej na naziemne miejsce postojowe.

3. Wielkość stawki eksploatacji obliczana jest na 1m² naziemnego miejsca postojowego na podstawie kosztów eksploatacji garaży wynikających z:

- 1) kosztów zużycia energii elektrycznej na terenie osiedla,
- 2) kosztów sprzątania miejsc postojowych: wielkość wynikająca z podziału kosztów sprzątania zasobów Spółdzielni,
- 3) konserwacji bram garażowych, szlabanów,
- 4) kosztów ogólnych zarządu.

4. Wielkość stawki funduszu remontowego obliczana jest na podstawie kosztów planowanych robót remontowych oraz konieczności gromadzenia środków na remonty prowadzone w przyszłości. Stawka opłaty na fundusz remontowy liczona jest na 1 m² naziemnego miejsca postojowego.

5. Wielkość stawki za ochronę (dozór) ustalana jest na podstawie aktualnej umowy z firmą świadczącą usługi ochrony ustalona jest stawka na 1 m² powierzchni użytkowej naziemnego miejsca postojowego.

6. Wielkość stawki za materiały do konserwacji, instalacji elektrycznej, naprawy bram i szlabanów, etc. ustalona jest na 1 m² powierzchni użytkowej naziemnego miejsca postojowego.

§ 10

Wielkość opłaty za pomieszczenia przynależne ustalana jest na podstawie podatku od nieruchomości określonego w uchwale Rady Miasta Stołecznego Warszawa. Stawka przeliczona jest na 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależnego (dotyczy lokali niewyodrębnionych). W stawce uwzględniony jest podatek od pomieszczenia przynależnego oraz podatek od gruntu, w części przypadającej na pomieszczenie przynależne.

§ 11

Przychody i koszty z wynajmowanych mieszkańcom piwnic i schowków

1. Do pozycji przychodów zalicza się:

- 1) opłaty za utrzymanie i eksploatację piwnic i schowków,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) ochrona - dozór,
- 4) fundusz remontowy.

2. Do kosztów wynajmowanych piwnic i schowków:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania piwnic i schowków,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) fundusz remontowy,

4) ochrona – dozór.

3. Wielkość stawki podatku od nieruchomości ustalona jest przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy. Stawka przeliczona na 1 m² piwnic i schowków. W stawce uwzględniony jest podatek od pomieszczenia przynależnego oraz podatek od gruntu, w części przypadającej na piwnice i schowki. Nie nalicza się podatku od nieruchomości od schowków pod schodami, które są elementem klatki schodowej.

4. Wielkość stawki eksploatacji liczona jest na 1m² danego pomieszczenia ustalana jest na podstawie kosztów eksploatacji piwnic i schowków wynikających z:

- 1) kosztów zużycia energii elektrycznej w budynkach,
- 2) kosztów sprzątania: wielkość wynikająca z podziału kosztów sprzątania zasobów Spółdzielni,
- 3) kosztów ogólnych zarządu,

5. Wielkość stawki funduszu remontowego ustala się na podstawie kosztów planowanych robót remontowych oraz konieczności gromadzenia środków na remonty prowadzone w przyszłości. Stawka opłaty na fundusz remontowy liczona jest na 1 m² danego pomieszczenia (piwnicy bądź schowka).

6. Wielkość stawki za ochronę (dozór) obliczana jest na podstawie aktualnej umowy z firmą świadczącą usługi ochrony ustalona jest stawka na 1 m² powierzchni użytkowej piwnic i schowków.

§ 12

Przychody i koszty z wynajmowanych mieszkańcom garaży i miejsc postojowych.

1. Do pozycji przychodów zalicza się:

- 1) opłaty za utrzymanie i eksploatację wynajmowanych mieszkańcom garaży i miejsc postojowych,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) ochrona - dozór,
- 4) fundusz remontowy.

2. Pozycje kosztów wynajmu garaży i miejsc postojowych:

- 1) koszty utrzymania i eksploatacji wynajmowanych mieszkańcom garaży i miejsc postojowych,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) fundusz remontowy,
- 4) ochrona - dozór,
- 5) materiały i inne.

3. Wielkość stawki podatku od nieruchomości ustalana jest przez Radę Miasta Stołecznego Warszawa. Stawka ustalana jest na 1 m² miejsca postojowego w garażu (dotyczy garaży niewyodrębnionych). W stawce uwzględniony jest podatek zależny od metrażu miejsca postojowego oraz proporcjonalnie naliczany do niego podatek od ciągów jezdnych w garażach oraz podatek od gruntu, w części przypadającej na halę garażową.

4. Wielkość stawki eksploatacji obliczana jest na 1m² miejsca postojowego na podstawie kosztów eksploatacji garaży wynikających z:

- 1) kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach,
- 2) kosztów sprzątania garaży: wielkość wynikająca z podziału kosztów sprzątania zasobów Spółdzielni,
- 3) konserwacji bram garażowych, szlabanów,
- 4) koszty ogólne zarządu.

5. Wielkość stawki funduszu remontowego ustalana jest na podstawie kosztów planowanych robót remontowych oraz konieczności gromadzenia środków na remonty prowadzone w przyszłości. Stawka opłaty na fundusz remontowy liczona jest na 1 m² miejsca postojowego.

6. Wielkość stawki za ochronę (dozór) obliczana jest na podstawie aktualnej umowy z firmą świadczącą usługi ochrony ustalona jest stawka na 1 m² powierzchni użytkowej miejsca postojowego.

7. Wielkość stawki za materiały do konserwacji, instalacji elektrycznej, naprawy bram i szlabanów, etc. ustalona jest na 1 m² powierzchni użytkowej naziemnego miejsca postojowego.

Rozdział V. Plan gospodarki lokalami użytkowymi

§ 13

1. Do pozycji przychodów zalicza się:

- 1) czynsze najmu, ustalone jako wielkość lokalu razy umowna stawka najmu,
- 1) podatek od nieruchomości za lokal,
- 2) opłaty za energię elektryczną zużytą w lokalu,
- 3) opłaty za energię elektryczną ogólną,
- 4) opłaty za wywóz śmieci,
- 5) opłaty za centralne ogrzewanie,
- 6) opłaty za wodę ciepłą i zimną oraz ścieki.

2. Pozycje opłat za lokale użytkowe:

- 1) koszty eksploatacyjne,
- 2) koszty wywozu śmieci,
- 3) koszty zużycia wody i ścieki,
- 4) koszty zużycia ciepłej wody,
- 5) koszt centralnego ogrzewania,
- 6) podatek od nieruchomości.

3. Wielkość stawki eksploatacji obliczana jest na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych, w skład których wchodzi:

- 1) koszty ogólne zarządu,
- 2) konserwacje i przeglądy,
- 3) zużycie materiałów,
- 4) zużycie energii elektrycznej (zużytej wewnątrz lokalu – refakturowanej i ogólnej – rozliczanej proporcjonalnej),
- 5) usługi utrzymania czystości i pozostałe usługi obce,
- 6) ochrona i dozór,
- 7) woda gospodarcza,
- 8) pozostałe koszty.

4. Wielkość opłat za wywóz śmieci ustalana jest na podstawie aktualnej uchwały Rady Miasta st. Warszawy.

5. Wielkość opłat za wodę i ścieki ustalana jest na podstawie cen dostawcy wody. Rozliczenie zaliczki opiera się na indywidualnym zużyciu wody wg wskazań liczników i wykonywane raz na pół roku. Opłata zaliczkowa liczona jest wg stawki zużycia 1m³ wody i ścieków.

6. Wielkość opłat za ciepłą wodę obliczana jest w oparciu o dane nt. zużycia i kosztów z roku poprzedniego. Rozliczenie zaliczki dokonywane jest na podstawie indywidualnego zużycia ciepłej wody wg wskazań liczników i wykonywane jest raz na pół roku. Opłata zaliczkowa liczona jest wg stawki podgrzania 1m³.

7. Wielkość opłat za centralne ogrzewanie wyliczona jest na podstawie danych z roku poprzedniego, z uwzględnieniem wzrostu cen energii cieplnej. Stawka ta jest stawką ryczałtową. Opłata zaliczkowa określona jest wg stawki za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Rozliczenie zaliczki dokonywane po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie rzeczywistych rocznych kosztów zużycia energii cieplnej przy założeniu, że 0,7 tych kosztów przypada na centralne ogrzewanie.

8. Wielkość opłat za podatek od nieruchomości ustalana przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy. Stawka ustalana jest na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W stawce uwzględniony jest podatek od lokali użytkowych oraz podatek od gruntu, w części przypadającej na lokale użytkowe.

Rozdział VI. Plan kosztów utrzymania urządzeń do wykonania służebności drogi koniecznej Wspólnota Kochanowskiego 33a

§ 14

1. Do kosztów utrzymania urządzeń do wykonania służebności drogi koniecznej zalicza się:

- 1) koszty zarządu, administracji, księgowości, obsługi prawnej,
- 2) koszty dotyczące terenu osiedla – dozoru, konserwacji infrastruktury sanitarnej, elektrycznej, pielęgnacji zieleni, sprzątanie terenu osiedla, konserwacja szlabanów i systemu kontroli wjazdu i wejścia na teren osiedla, konserwacja ogrodzenia osiedla,
- 3) koszty remontów bezpośrednio dotyczących dróg i chodników,
- 4) podatek od nieruchomości gruntowej,
- 5) roczna składka na fundusz odtworzenia drogi po okresie 25 lat eksploatacji.

2. Udział w kosztach zarządu, administracji, księgowości, obsługi prawnej w Spółdzielni ustalany jest na podstawie planowanych kosztów na dany rok budżetowy (tj. rzeczywiście poniesionych kosztów z roku poprzedniego, powiększonych o planowane zwwyżki cen) z uwzględnieniem stosunku wielkości drogi koniecznej do powierzchni wspólnej w budynkach oraz powierzchni niezabudowanej działki.

3. Przy obliczeniu podziału kosztów uwzględnia się, że Spółdzielnia Mieszkaniowa dysponuje sześcioma wyjazdami z terenu osiedla tj. dwoma przez bramy w ogrodzeniu i czterema przez garaże w budynkach.

4. Przyjmuje się, że średnio co szósty mieszkaniec Spółdzielni korzysta z drogi koniecznej w konsekwencji koszty przypadające na Wspólnotę ustalane są z uwzględnieniem ogółu danej kategorii kosztów oraz proporcji jaka wynika z liczby samochodów właścicieli stanowiących Wspólnotę do ogólnej liczby samochodów korzystających z drogi koniecznej.

5. Udział w kosztach dotyczących terenu Spółdzielni ustalany jest na podstawie planowanych kosztów na dany rok budżetowy (tj. rzeczywiście poniesionych kosztów z roku poprzedniego, powiększonych o planowane zwwyżki cen) z uwzględnieniem stosunku

wielkości drogi koniecznej do powierzchni wspólnej w budynkach oraz powierzchni niezabudowanej działki.

6. Przy obliczeniu podziału kosztów uwzględnia się, że Spółdzielnia Mieszkaniowa dysponuje sześcioma wyjazdami z terenu osiedla tj. dwoma przez bramy w ogrodzeniu i czterema przez garaże w budynkach. Przyjmuje się, że średnio co szósty mieszkaniec Spółdzielni korzysta z drogi koniecznej. W konsekwencji koszty przypadające na Wspólnotę ustalane są z uwzględnieniem ogółu danej kategorii kosztów oraz proporcji jaka wynika z liczby samochodów właścicieli stanowiących Wspólnotę do ogólnej liczby samochodów korzystających z drogi koniecznej.

7. Udział w kosztach remontów bezpośrednio dotyczących dróg i chodników dotyczących terenu Spółdzielni ustalany jest na podstawie planowanych kosztów na dany rok budżetowy (tj. rzeczywiście poniesionych kosztów z roku poprzedniego, powiększonych o planowane zwwyżki cen) z uwzględnieniem powierzchni drogi koniecznej do powierzchni utwardzonej na terenie osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej.

8. Wysokość podatku od nieruchomości gruntowej jest iloczynem powierzchni drogi i stawki uchwalonej przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy na dany rok kalendarzowy. Przy obliczeniu podziału kosztów uwzględnia się, że Spółdzielnia Mieszkaniowa dysponuje sześcioma wyjazdami z terenu osiedla tj. dwoma przez bramy w ogrodzeniu i czterema przez garaże w budynkach. Przyjmuje się, że średnio co szósty mieszkaniec Spółdzielni korzysta z drogi koniecznej. W konsekwencji koszty przypadające na Wspólnotę ustalane są z uwzględnieniem ogółu danej kategorii kosztów oraz proporcji jaka wynika z liczby samochodów właścicieli stanowiących Wspólnotę do ogólnej liczby samochodów korzystających z drogi koniecznej

9. Przy ustalaniu wysokości składki na koszty odtworzenia drogi po 25 latach eksploatacji uwzględnia się koszt budowy 1 m² drogi wewnętrznej przystosowanej do zwiększonego obciążenia oraz powierzchni drogi. Przy obliczeniu podziału kosztów uwzględnia się, że Spółdzielnia Mieszkaniowa dysponuje sześcioma wyjazdami z terenu osiedla tj. dwoma przez bramy w ogrodzeniu i czterema przez garaże w budynkach. Przyjmuje się, że średnio co szósty mieszkaniec Spółdzielni korzysta z drogi koniecznej. W konsekwencji koszty przypadające na Wspólnotę ustalane są z uwzględnieniem ogółu danej kategorii kosztów oraz proporcji jaka wynika z liczby samochodów właścicieli stanowiących Wspólnotę do ogólnej liczby samochodów korzystających z drogi koniecznej.

Rozdział VII. Plan przychodów i kosztów operacyjnych i finansowych

§ 15

1. Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się przychody z tytułu sprzedaży lub likwidacji środków trwałych, otrzymanie odszkodowania i darowizny, przyznane przez sądy zwroty kosztów zastępstwa procesowego, opłaty za wysłanie wezwań do zapłaty.

p

2. Pozostałe koszty operacyjne stanowią: wartość sprzedanego lub przekazanego w drodze darowizny trwałego składnika majątku, dokonana aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, zapłacone odszkodowania i kary, poniesione koszty zastępstwa procesowego.

3. Do korzyści uzyskiwanych z tytułu przychodów finansowych zaliczamy przede wszystkim: odsetki bankowe, odsetki otrzymane od kontrahentów, odsetki otrzymane od mieszkańców za nieterminowe wpłaty, udziały w zyskach (dywidendy), wzrost wartości inwestycji.

4. Koszty finansowe obejmują głównie: odsetki od otrzymanych pożyczek i zobowiązań, odsetki od otrzymanych kredytów bankowych, odsetki zapłacone kontrahentom.

Rozdział VIII. Plan kosztów zarządu

§ 16

1. Koszty ogólne zarządu obejmują wydatki związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi ponoszone przez Spółdzielnię na:
 - 1) wynagrodzenia pracowników - osobowy fundusz płac,
 - 2) wynagrodzenia pracowników - bezosobowy fundusz płac,
 - 3) składki ZUS i inne świadczenia pracownicze,
 - 4) diety organów samorządowych Spółdzielni,
 - 5) materiały, urządzenia i wyposażenie biurowe,
 - 6) usługi: prawne, notarialne, księgowe, bankowe, pocztowe, telekomunikacyjne, informatyczne i inne,
 - 7) amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych biura Spółdzielni,
 - 8) pozostałe koszty związane z zarządem ogólnym.
2. Plan kosztów zarządu jest sporządzany na podstawie kosztów zarządu poniesionych w poprzednim roku obrachunkowym i faktyczny (już znany) oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów.
3. Koszty ogólne zarządu dzielone są według struktury wskaźnika przychodów (bez przychodów z tytułu mediów).

Rozdział IX. Postanowienia końcowe

§ 17

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami stanowiącymi własność członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni oraz utrzymuje nieruchomości w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz zapewnia funkcjonowanie instalacji i urządzeń zaliczanych do zasobów Spółdzielni i sprawną obsługę administracyjną.
2. Opłaty roczne z tytułu podatku od nieruchomości nie dotyczą członków Spółdzielni, będących właścicielami lokali (lokalii wyodrębnionych).