

## **Regulamin dotyczący zasad określania i rozliczania kosztów w SB- M „WIELKOBLOKOWA”**

### **§ 1**

#### **Zasady ogólne.**

1. Zadaniem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.) jest ustalanie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
  - 1) eksploatacji,
  - 2) eksploatacji dźwigów,
  - 3) podatku od nieruchomości,
  - 4) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.
2. Podstawą rozliczania kosztów wymienionych w ust. 1 jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Rozliczenia kosztów g.z.m. dokonywane jest w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Jeśli w ciągu roku kalendarzowego następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów g.z.m dokonywana jest korekta planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Jednostką rozliczeniową kosztów jest :
  - 1) dla lokali mieszkalnych :
    - a) m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkania w odniesieniu do kosztów: eksploatacji, eksploatacji dźwigów, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
    - b) udział w nieruchomości z tytułu podatku od nieruchomości.
    - c) 1 mieszkanie w odniesieniu do kosztów domofonu.
  - 2) dla lokali użytkowych i garaży stałych :
    - a) m<sup>2</sup> pow. użytkowej ,
    - b) wskazania podliczników energii elektrycznej w lokalach bez liczników energii elektrycznej,
    - c) powierzchnia zabudowy dla rozliczania kosztów użytkowania wieczystego w garażach wolnostojących na gruntach będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania, z wyłączeniem nieruchomości garażowej na działkach 2233/1 i 2233/2 przy ul. Świętojańskiej, do których przyporządkowuje się całą powierzchnię działek .
7. Powierzchnia terenów dzierżawionych pod kioski, pawilony i reklamy stanowi pożytki nieruchomości lokalowych oraz przeznaczonych do wspólnego korzystania.
8. Za teren pod garaże blaszaki, miejsca parkingowe ustalany jest ryczałt miesięczny. Do rozliczania kosztów przyjmuje się 15,00 m<sup>2</sup> jako powierzchnię 1 garażu blaszaka – oraz 11,50 m<sup>2</sup> -12,50 m<sup>2</sup> dla miejsca parkingowego. Opłatę za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości przyporządkowuje się w wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości działek w części zajętej pod garaże blaszaki i parkingi .

## § 2

1. W celu szczegółowego rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) , oświetlenia zewnętrznego i infrastruktury technicznej tworzy się grupy budynkowe , złożone z nieruchomości ograniczonych tymi samymi drogami publicznymi.

2. Do rozliczania kosztów określonych w ust. 1 tworzy się następujące grupy budynków:

Grupy budynkowe osiedla WYGODA:

1) *Grupa budynkowa Wasilkowska:*

- a) nieruchomość Wasilkowska 37,39,41,43,45,47,47A ,47C,
- b) dzierżawy terenu pod pawilony,
- c) parking strzeżony
- d) tereny do wspólnego korzystania – wieczyste użytkowanie.

2) *Grupa budynkowa Pułkowa:*

- a) nieruchomość Wasilkowska 8,10,12,
- b) nieruchomość Pułkowa 1,3,5,
- c) nieruchomość Pułkowa 7,9,
- d) nieruchomość Pułkowa 3A,5A,7A,
- e) Pułkowa 1A 9A ,
- f) nieruchomości - garaże wolnostojące
- g) tereny do wspólnego korzystania – wieczyste użytkowanie.

3) *Grupa budynkowa Świętojańska – nieruchomości:*

- a) nieruchomość Świętojańska 19,
- b) nieruchomość Podleśna 1 ,
- c) nieruchomość garaże wolnostojące

4) *Grupa budynkowa Akademicka – nieruchomości:*

- a) nieruchomość Akademicka 34, 34/1,
- b) nieruchomość - garaże wolnostojące

5) *Garaże „blaszaki” i garaże przy PSS „SPOŁEM”*

6) *Wasilkowska 1*

7) *Siedleckiego 4*

Grupy budynkowe osiedla KRASZEWSKIEGO:

- a) nieruchomość Daleka 1A, 3,5,7,9, Dobra 14,14A Towarowa 2,2a, I. Kraszewskiego 30A,34
- b) nieruchomość Dobra 8,
- c) nieruchomość Dobra 10,
- d) nieruchomość Kraszewskiego 28A
- e) nieruchomość Daleka 1
- f) nieruchomość Dobra 12,
- g) nieruchomość J.I. Kraszewskiego 30,
- h) nieruchomości garaże wolnostojące ,
- i) Towarowa 2b i 2b/1
- j) tereny do wspólnego korzystania – wieczyste użytkowanie.

Grupy budynkowe osiedla NOWE MIASTO:

1) *Grupa budynkowa Wiejska – nieruchomości :*

- a) nieruchomość Pogodna 1,

- b) nieruchomość Pogodna 3
- c) nieruchomość Wiejska 60, 62,
- d) nieruchomość Wiejska 68,70
- e) nieruchomość Wiejska 68A
- f) tereny do wspólnego korzystania – wieczyste użytkowanie.

*Grupa budynkowa Pogodna – nieruchomości:*

- a) nieruchomość Pogodna 7,9,21
- b) nieruchomość Pogodna 11
- c) nieruchomość Pogodna 25
- d) nieruchomość Pogodna 27
- e) nieruchomość Pogodna 37A
- f) nieruchomość Pogodna 23
- g) tereny do wspólnego korzystania – wieczyste użytkowanie.

*Grupa budynkowa Kręta – nieruchomości:*

- a) nieruchomość Kręta 6,8,8/1,Wiejska 76,78
- b) nieruchomość Wiejska 72,
- c) nieruchomość Wiejska 74
- d) nieruchomość Wiejska 74 a
- e) parking strzeżony
- f) tereny do wspólnego korzystania – wieczyste użytkowanie.

### § 3

#### **I. Koszty eksploatacji stanowią :**

##### **1. Koszty zarządzania (KZ)**

- 1) wynagrodzenia wraz z narzutami oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników Biura Zarządu
- 2) wynagrodzenia Rady Nadzorczej z narzutami,
- 3) koszty utrzymania lokali zajmowanych przez biuro Zarządu oraz pomieszczenia administratorów i kierowcy oraz garażu – Siedleckiego 4, w tym: ubezpieczenie, podatki, opłata za użytkowanie wieczyste, energia elektryczna.
- 4) obsługa prawna i BHP,
- 5) opłaty bankowe i pocztowe,
- 6) koszty usług informatycznych, telekomunikacyjnych, audytorskich, doradczych, prasowych, itp.
- 7) składka na KRS ,
- 8) koszty materiałów biurowych, remontu biura
- 9) wydatki samorządowe,
- 10) amortyzacja,
- 11) koszty utrzymania samochodu, w tym : paliwo, naprawy, ubezpieczenie, amortyzacja
- 12) oraz inne wydatki związane z zarządzaniem zasobami Spółdzielni.

Do działalności opodatkowanej, nie stanowiącej gospodarki zasobami mieszkaniowym, przyporządkowuje się koszty zarządzania stanowiące koszty uzyskania przychodów zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od

osób prawnych (art. 15 ust.2). W pozostałej części koszty zarządzania obciążają 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich typów lokali z wyłączeniem lokali wykorzystywanych na potrzeby Spółdzielni.

## **2.0 Koszty ubezpieczenia zasobów.**

### **3.0 Koszty sprzątnia ogólne (KSO) :**

- 1) wynagrodzenia wraz z narzutami oraz pozostałe świadczenia na rzecz sprzątaczy.

### **3.1 Koszty sprzątnia osiedli ( Wygoda, Kraszewskiego, Nowe Miasto) (KSOs.) stanowią:**

- 1) koszty materiałów do sprzątnia
- 2) koszty utrzymania pomieszczeń pracowników utrzymania czystości.

Koszty sprzątnia, stanowiące element kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjuje się na odrębnym koncie księgowym i rozlicza na poszczególne rodzaje działalności na 1m<sup>2</sup> p.u lokali wszystkiego typu lokali z wyłączeniem garaży wolnostojących oraz wolnostojących w nieruchomościach mieszkaniowych i lokali wykorzystywanych na potrzeby Spółdzielni.

Koszty ogólne rozlicza się do powierzchni całych zasobów Spółdzielni, natomiast koszty sprzątnia osiedli (KAOs.) rozlicza się na powierzchnię osiedli, których dotyczą według wyżej określonych zasad.

### **4.0 Koszty ogólne konserwacji i utrzymania zieleni (KKO) :**

- 1) wynagrodzenia wraz z narzutami oraz pozostałe świadczenia na rzecz konserwatorów,
- 2) koszty pogotowia technicznego realizowanego przez konserwatorów Spółdzielni,
- 3) koszty usług telekomunikacyjnych,

### **4.1 Koszty konserwacji i utrzymania zieleni osiedli ( Wygoda, Kraszewskiego, Nowe Miasto) (KKOs.) stanowią:**

- 1) koszty utrzymania pomieszczeń wykorzystywanych przez konserwatorów, w tym: c.o, woda i kanalizacja, ubezpieczenie, podatki, opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, energia elektryczna,
- 2) usługi obce – naprawa sprzętu,
- 3) amortyzacja ( kosiarki, pilarki, zmiatarki, odśnieżarki, wkrętarki, wiertarki, itp.)
- 4) paliwo do sprzętu wymienionego w pkt 3,
- 5) materiały do konserwacji dotyczące osiedla, którymi nie można obciążyć nieruchomości bądź grupy budynkowej, w tym zakup wyposażenia,
- 6) koszty eksploatacji ciągników,
- 7) amortyzacja ciągników,
- 8) ubezpieczenie ciągników,
- 9) paliwo do ciągników.

Koszty konserwacji stanowiące element kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjuje się na odrębnym koncie księgowym i rozlicza na poszczególne rodzaje działalności na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkiego typu lokali z wyłączeniem lokali wykorzystywanych na potrzeby Spółdzielni. Garaże wolnostojące i wolnostojące w nieruchomościach mieszkaniowych obciąża się kosztami w wysokości 50%.

Koszty ogólne rozlicza się do powierzchni całych zasobów Spółdzielni, natomiast koszty konserwacji i utrzymania zieleni osiedli (KKOs.) rozlicza się na powierzchnię osiedli, których dotyczą według wyżej określonych zasad.

### **5.0 . Koszty usług obcych stanowią:**

1) Koszty przeglądu instalacji technicznych w budynkach wynikające z prawa budowlanego - przeglądy gazowe i elektryczne.

Koszty te zostaną przyporządkowane do nieruchomości na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, koszty przeglądów instalacji gazowej nie dotyczą lokali użytkowych i garaży.

### **6.0 Koszt materiałów do konserwacji stanowią:**

1) Koszty materiałów zużytych do konserwacji nieruchomości lub grup budynkowych, stanowiące element kosztów nieruchomości.

Koszty te zostaną przyporządkowane do nieruchomości na 1m<sup>2</sup> p.u lokali z wyłączeniem garaży wbudowanych, wolnostojących i wolnostojących w nieruchomościach mieszkaniowych.

### **II. Koszty utrzymania grupy budynkowej stanowią koszty:**

1) użytkownika wieczystego i podatku od nieruchomości terenów stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania ( dojścia, dojazdy, zieleń, parkingi ),

a) energii elektrycznej służącej do oświetlenia zewnętrznego,

b) wody zużywanej do sprzątania i podlewania terenów zielonych,

c) usługi i materiały służące do utrzymania kanalizacji deszczowej i sanitarnej, oświetlenia zewnętrznego, wszelkich dojazdów i dojazdów oraz terenów zielonych.

### **III. Koszty utrzymania nieruchomości stanowią :**

1) podatek od nieruchomości - dodatek ten dotyczy lokali niewyodrębinionych

2) opłata za wieczyste użytkowanie – dla budynków znajdujących się gruntach oddanych w wieczyste użytkowanie ( w przypadku garaży powierzchnia zabudowy z wyłączeniem garaży w grupie budynkowej Świętojańska)

3) podatek za gospodarkę odpadami,

4) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,

5) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody,

6) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków,

7) koszty dostawy gazu do lokali nieposiadających indywidualnych gazomierzy,

8) koszty konserwacji domofonów,

9) koszty dźwigów osobowych,

10) koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych budynku (oświetlenie klatek schodowych, innych pomieszczeń wspólnych, korytarzy piwnicznych),

11) koszty materiałów i usług obcych, które można bezpośrednio przypisać do nieruchomości.

## **§ 4**

### **Ustalając stawki opłat przyjmuje się następujące zasady :**

1. Opłata dla właścicieli lokali z prawem odrębnej własności nie obejmuje:

1) podatku od nieruchomości z wyłączeniem podatku od gruntów na których ustanowiono służebności,

2) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania z wyłączeniem za działek, na których ustanowiono służebności,

3) w przypadku lokali w nieruchomości Wasilkowska 1 raty z tytułu wykupu gruntu.

2. Właściciele lokali z prawem odrębnej własności niebędący członkami Spółdzielni nie ponoszą kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej .

3. W przypadku przeniesienia lokalu na odrębną własność na gruntach będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni w danym roku właściciel będzie ponosić opłatę z tego tytułu do 31 grudnia danego roku.

## § 5

### ***Eksploatacja dźwigów.***

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują nakłady na : konserwację i remonty, dozór techniczny i pomiary elektryczne.
2. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów są ewidencjonowane na budynki wyposażone w dźwigi.
3. Koszty przeliczane są na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku z dźwigami osobowymi, z wyłączeniem lokali mieszkalnych znajdujących się na parterach.

## § 6

Szczegółowy sposób rozliczania kosztów eksploatacji:

1. Lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach mieszkaniowych i użytkowych (Daleka 1B,Dobra 12, Kraszewskiego 30):
  - 1) koszty zarządzania
  - 2) koszty ubezpieczenia zasobów
  - 3) koszty konserwacji - ogólne i osiedlowe
  - 4) koszty sprzątnia - ogólne i osiedlowe
  - 5) koszty materiałów do konserwacji
  - 6) koszty przeglądu instalacji technicznych ( z wyłączeniem instalacji gazowej w przypadku lokali użytkowych).
2. Garaże w wbudowane w budynki mieszkalne i pawilony Daleka 1 B i Kraszewskiego 30:
  - 1) koszty zarządzania
  - 2) koszty ubezpieczenia zasobów
  - 3) koszty konserwacji - ogólne i osiedlowe
  - 4) koszty sprzątnia - ogólne
3. garaże wolnostojące i wolnostojące w nieruchomościach mieszkaniowych:
  - 1) koszty zarządzania
  - 2) koszty ubezpieczenia zasobów
  - 3) 50% kosztów konserwacji - ogólnej i osiedlowej
4. lokale użytkowe w pawilonie Wasilkowska 1
  - 1) koszty zarządzania
  - 2) koszty ubezpieczenia zasobów
  - 3) koszty konserwacji - ogólne i osiedlowe
  - 4) koszty materiałów do konserwacji
  - 5) koszty przeglądu instalacji technicznych ( z wyłączeniem instalacji gazowej).
5. garaże w pawilonach Wasilkowska 1 i Dobra 12
  - 1) koszty zarządzania
  - 2) koszty ubezpieczenia zasobów
  - 3) koszty konserwacji - ogólne i osiedlowe.