

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „TORWAR”

PODSTAWA PRAWNA

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2009 r., nr 152, poz. 1241 z późn. zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2011 r., nr 74, poz. 397 z późn. zmianami),
- 5) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity Dz.U. 2005 r., nr 35, poz. 266 z późn. zmianami),
- 6) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r., poz. 1059 oraz z 2013 r., poz. 984),
- 7) Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Torwar” w Warszawie.

DEFINICJE:

- lokal – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy.
- lokal mieszkalny – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- lokal użytkowy – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe.
- garaż – samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, przeznaczony do przechowywania pojazdu mechanicznego.
- stanowisko postojowe pod samochód – wydzielona powierzchnia przeznaczona do postoju pojazdu mechanicznego. Stanowisko postojowe w garażu powinno mieć co najmniej szerokości 2,3 m i długości 5,0 m (11,5 m²) – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., nr 75, poz. 690).
- nieruchomość – budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.
- część wspólna nieruchomości – grunt oraz część i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do

części wspólnej nieruchomości zalicza się między innymi: pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe, korytarze, kładka (ciąg pieszy), wiatrołapy, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, tereny zielone, pomieszczenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, główne piony instalacji c.o., wody i kanalizacji, elektrycznej, gazowej, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie nieruchomości.

- mienie Spółdzielni – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich część w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lub ich praw.
- pozostała działalność gospodarcza – obejmuje: koszty i przychody lokali użytkowych znajdujących się w obiektach wolnostojących jak i wbudowanych w budynki mieszkalne, wynajem powierzchni wspólnych nieruchomości np.: reklamy, koszty i przychody garaży i miejsc postojowych użytkowników nie zamieszkujących zasoby Spółdzielni, koszty i przychody działalności społeczno-kulturalnej.
- media – dostarczanie gazu, wody, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania.
- opłaty za użytkowanie lokali – należności wnoszone przez użytkowników na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, odpisu na fundusz remontowy i mediów.
- osoby zamieszkałe w zasobach – osoby faktycznie przebywające w lokalu, w tym osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy.

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości budynkowych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasady kalkulowania i ustalania opłat za używanie lokali.

1.2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – obejmuje sferę działalności Spółdzielni związanej bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem urządzeń i lokali służących ściśle celom mieszkalnemu.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych, w tym: eksploatację i utrzymanie części wspólnych nieruchomości, działalność społeczno-kulturalną, remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych oraz remonty i konserwację urządzeń domofonowych, videodomofonowych, dźwigowych itp.
- usługi komunalne, podatki i opłaty za grunty (woda, gospodarka odpadami komunalnymi, wieczyste użytkowanie gruntów, czynsz dzierżawny za korzystanie z nieruchomości gruntowej i podatek od nieruchomości),
- eksploatację dźwigów osobowych,
- dostawę ciepła lub gazu dla potrzeb ogrzewania lokali i podgrzania wody oraz dostawę wody i odprowadzenia ścieków.

W sferze ekonomiczno-finansowej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaliczane są zatem wszelkie koszty i przychody związane bezpośrednio z zabezpieczeniem prawidłowych warunków eksploatacyjnych lokali mieszkalnych wraz z niezbędną do realizacji tych celów bazą techniczną i lokalową. Do tej grupy zalicza się również garaże służące indywidualnym

potrzebom osób zamieszkałych w zasobach spółdzielni i posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, bądź wspólnie zamieszkałych z taką osobą.

Nie zalicza się do gospodarki zasobami mieszkaniowymi wszelkich kosztów i przychodów pozyskiwanych z eksploatacji lokali użytkowych znajdujących się w obiektach wolnostojących, jak i wbudowanych w budynki mieszkalne. Nie zalicza się do przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wpływów z wynajmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla innych celów niż potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w nieruchomości.

W znaczeniu ekonomicznym gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest działalnością bezwynikową, a ewentualna różnica z rozliczenia poniesionych rocznych kosztów i uzyskanych przychodów (zgodnie z Ustawą Prawo spółdzielcze i Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych) zwiększa koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

- 1.3. Pozostała działalność gospodarcza – obejmuje wszelkie rodzaje działalności oraz związane z nimi koszty i przychody nie wymienione w części poprzedniej. Dochody z tej działalności zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Do działalności tej zalicza się przede wszystkim koszty eksploatacji i utrzymania oraz przychody dotyczące wynajmowanych lokali użytkowych i powierzchni wspólnych nieruchomości (mienie Spółdzielni).

O wykorzystaniu wyniku finansowego pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni decyduje Walne Zgromadzenie Członków przy zatwierdzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni z uwzględnieniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W przypadku przeznaczenia części lub całości nadwyżki uzyskanej z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na pokrycie niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, środki te mogą wspomagać wyłącznie niedobór przypadający na członków Spółdzielni. Użytkownikom lokali nie będących członkami Spółdzielni pokrywają przypadający na nich niedobór poprzez podwyższenie opłat za używanie lokali.

- 1.4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
- 1.5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na wszystkie nieruchomości niezależnie od statusu prawnego lokali, w tym również na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.
- 1.6. Nie rozlicza się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na pomieszczenia użytku ogólnego mieszkańców, takie jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, schowki, itp.
Stanowią one część wspólną nieruchomości i generowane przez nie koszty są zawarte w sumie kosztów rozliczanych na lokale mieszkalne i lokale użytkowe danej nieruchomości.
- 1.7. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali są roczne plany kosztów i przychodów g.z.m. uchwalane przez Radę Nadzorczą. Ustalone na tej podstawie opłaty traktuje się jako zaliczkowe.

- 1.8. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi
- 1.9. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali, z zachowaniem terminów i częstotliwości podwyższania opłat, zawartych w odpowiednich ustawach i statucie Spółdzielni.
- 1.10. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej na podstawie rzeczywistych poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów. Zarząd Spółdzielni przedstawia je wraz z corocznym sprawozdaniem finansowym Walnemu Zgromadzeniu Członków, które podejmuje uchwałę o sposobie wykorzystania nadwyżek i pokrycia niedoboru.
- 1.11. Jeżeli po decyzji Walnego Zgromadzenia Członków odnośnie wyniku finansowego pozostaną jeszcze w gospodarce zasobami mieszkaniowymi niepokryte koszty lub nadwyżka przychodów, obciążą one lub zostaną zapisane na przychody tej działalności w następnym roku i wpłyną odpowiednio na zwiększenie lub obniżenie opłat za lokale. Zasada powyższa nie dotyczy rozliczenia kosztów dostawy mediów, których odbiorcy są zobowiązani do dopłaty lub są uprawnieni do zwrotu nadpłaty bezpośrednio po wykonaniu rozliczenia za dany okres rozliczeniowy.
- 1.12. W każdym przypadku, kiedy mówi się o garażach, chodzi zarówno o garaże samodzielne, jak i o miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

2. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW

- 2.1. W zależności od rodzaju kosztów stosowane są jednostki rozliczeniowe, takie jak: m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych (handlowych, usługowych, biurowych, socjalno-kulturalnych, garaży, itp.), osoba zamieszkała w lokalu, lokal, m³ oraz inne jednostki, np. GJ przy ciepłomierzach. W garażach wielostanowiskowych jednostką rozliczeniową wszystkich kosztów g.z.m. jest stanowisko postojowe pod samochód.
- 2.2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu lub gospodarczym celom użytkownika.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane, pomieszczenia znajdujące się na zewnątrz mieszkania, np. przypisaną do danego mieszkania część korytarza zabudowanego.
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się również tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
Jeżeli wysokość części pomieszczenia wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tej części pomieszczenia.

Powierzchnię części lokalu o wysokości równej 220 cm i wyższej zalicza się w 100%.

- 2.3. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkozy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, tarasów.

Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu (chłodnie, wentylatornie). Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego wlicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

- 2.4. Do powierzchni użytkowej lokalu wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
- 2.5. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych do celów rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oblicza się według dokumentacji projektowej – powykonawczej. W przypadku obliczania powierzchni z natury, przyjmuje się wymiary na wysokość 1 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji w stanie surowym.

Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m².

3. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI

Powstające w ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielni globalne koszty, dotyczą w odpowiednich częściach nieruchomości zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak też innych nieruchomości i obiektów służących pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni. W związku z tym, całość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należy podzielić i przypisać odpowiednią ich część każdej z tych rodzajów działalności.

- 3.1. Koszty eksploatacji i remontów nieruchomości dzieli się z punktu widzenia miejsca ich powstawania i podejmowania decyzji na:

a) koszty eksploatacji i remontów **bezpośrednio** dotyczące danej nieruchomości:

- koszty energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- koszty energii cieplnej na cele podgrzania wody,
- koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
- koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
- koszty ochrony nieruchomości,
- koszty patrolu pieszego,
- koszty dostawy gazu,
- podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, czynsz dzierżawny za korzystanie z nieruchomości gruntowej,
- wynagrodzenia i koszty związane z wynagrodzeniami gospodarzy domów,

- koszty materiałów czystościowych i drobnych sprzętów,
 - koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia klatek schodowych oraz do zasilania urządzeń technicznych wewnątrz budynku,
 - koszty utrzymania dźwigów,
 - koszty konserwacji domofonowej i videodomofonowej,
 - koszty naprawy i konserwacje wykonywane w nieruchomościach,
 - pozostałe.
- b) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości oraz remontów tzw. koszty **pośrednie** stanowią:
- koszty naprawy i konserwacje wszelkich instalacji znajdujących się na zewnątrz budynków,
 - koszty konserwacji i naprawy dróg, chodników itp.,
 - koszty utrzymania zieleni,
 - koszty zimowego utrzymania nieruchomości,
 - koszty ogólnego zarządzania Spółdzielni, z wyjątkiem wynagrodzeń i kosztów związanych z wynagrodzeniami gospodarzy domów,
 - odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
 - koszty zużycia wody do celów technicznych i ogólnych,
 - podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
 - koszty ubezpieczenia majątkowego i innych ubezpieczeń,
 - pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem nieruchomości, w tym m.in.: koszty dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji itp.,
- c) koszty działalności społeczno-kulturalnej,
- d) koszty remontów (odpis na fundusz remontowy).

3.2. **Koszty bezpośrednie** obciążają poszczególne nieruchomości zgodnie z miejscem powstawania kosztów.

Jednostką rozliczeniową **kosztów bezpośrednich** jest:

- m^3 ; m^2 i GJ – rozliczenia mediów (tj.: c.o., c.w. i z.w.),
- osoba – rozliczenia kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi,
- lokal – instalacja domofonowa i videodomofonowa,
- m^2 – pozostałe koszty.

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz remontów (tzw. **koszty pośrednie**), koszty działalności społeczno-kulturalnej i odpis na fundusz remontowy rozlicza się na m^2 powierzchni użytkowej z uwzględnieniem postanowień zawartych w ust. 3.6. Koszty zużycia wody do celów technicznych i ogólnych rozlicza się w proporcji do liczby lokali znajdującej się w danej nieruchomości.

Koszty określone w ust. 3.1. rozlicza się na lokale zajmowane przez:

- członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali,

- właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, z tym, że nie obciążają ich koszty działalności społeczno-kulturalnej. Mogą oni korzystać z tej działalności za dodatkową odpłatnością,
 - najemców.
- 3.3. Koszty utrzymania domofonów i videodomofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów i videodomofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się w odniesieniu do lokalu (jednostką rozliczeniową jest lokal), niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.
- 3.4. W garażach wielostanowiskowych – przypadającą na nie sumę kosztów eksploatacji i remontów rozlicza się na stanowisko postojowe pod samochód.
Koszty konserwacji instalacji specjalnych służących wyłącznie celom garażowym obciążają tylko posiadaczy stanowisk postojowych w wielostanowiskowym garażu.
- 3.5. Koszty eksploatacji i remontów ponoszone na rzecz nieruchomości garażowej (garaże wbudowane i wolnostojące), rozliczane są na m² powierzchni użytkowej, z wyjątkiem kosztów energii elektrycznej, która rozliczana jest na garaż (ryczałt).
- 3.6. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego, niezależnie od statusu prawnego lokalu wykorzystuje jego część na prowadzenie działalności gospodarczej lub wykonywanie zawodu, powierzchnię tę należy obciążyć kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych, łącznie z należnymi podatkami, według zasad obowiązujących dla lokali użytkowych. Jedynie powierzchnie lokali mieszkalnych wykorzystywane na pracownie twórców w dziedzinie kultury i sztuki podlegają takim samym zasadom naliczania kosztów jak lokale mieszkalne.
- 3.7. Koszty (pośrednie) eksploatacji lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są proporcjonalnie do struktury sprzedaży, czyli sprzedaży opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych do sprzedaży ogółem, zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Źródła przychodów	Kwota	Struktura
1.	Sprzedaż opodatkowana, w tym:		
1a	czynsz z wynajmu lokali użytkowych	x	x
1b	wpływy z reklam	x	x
1c	inne przychody	x	x
2	Sprzedaż nieopodatkowana, w tym:		
2a	opłaty od lokali mieszkalnych	x	x
2b	inne przychody	x	x
Razem sprzedaż		x	100%

Następnie pozostała kwota obciąża lokale mieszkalne, garaże, stanowiska postojowe niezależnie od statusu prawa do lokalu oraz lokale użytkowe z własnościowym prawem i odrębną własnością. Jednostką rozliczeniową jest m² p.u.

- 3.8. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych na podstawie art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają wszystkich członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali mieszkalnych będących i nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemcy lokali mieszkalnych.

Ewidencję funduszu remontowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości.

Powyższa ewidencja obejmuje:

- kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
- 3.9. Koszty lokali mieszkalnych księgowane są w kwotach brutto. Koszty bezpośrednie lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych księgowane są w kwotach netto.
- 3.10. W każdym lokalu do celów rozliczeniowych przyjmuje się minimum 1 osobę. Nie może być lokalu z „0” stanem osobowym.

4. ROZLICZANIE KOSZTÓW USŁUG KOMUNALNYCH, PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI I OPŁAT ZA GRUNTY

4.1. Koszty wieczystego użytkowania gruntu oraz koszty podatku od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z tym, że:

- koszty wieczystego użytkowania gruntu dotyczące poszczególnych nieruchomości, ewidencjonuje się w kosztach bezpośrednich nieruchomości, której dotyczą. Jeżeli charakter użytkowanego lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu (bonifikaty) to odpowiednio obniża się obciążenie tych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu. Jeżeli charakter użytkowania gruntu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu to skutki tego wzrostu obciążają lokale usytuowane na tym gruncie.
 - właściciele lokali posiadających prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu bezpośrednio do Urzędu Miasta od następnego roku po wyodrębnieniu lokalu.
 - koszt podatku od nieruchomości dotyczący poszczególnych nieruchomości budynkowych ewidencjonowany jest w kosztach bezpośrednich tych nieruchomości. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Właściciele lokali posiadających prawo odrębnej własności do lokalu w danej nieruchomości wnoszą ten podatek w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Urzędu Gminy od następnego miesiąca po sporządzeniu aktu notarialnego.
 - wszystkie lokale każdej nieruchomości niezależnie od statusu prawa do lokalu, są obciążane kosztami wieczystego użytkowania gruntu, dotyczącymi gruntów stanowiących mienie Spółdzielni (grunty niezabudowane), przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w osiedlu „Ludna” i „Torwar”.
- 4.2. Wysokość oraz sposób naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa Uchwała Rady m.st. Warszawy w sprawie wyboru metod ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalania stawki takiej opłaty oraz ustalania stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności na przydzielony indywidualny nr konta Urzędu Dzielnicy.

Koszty wywozu odpadów o znacznych rozmiarach tzw. gabaryty i odpady budowlane nie spełniające wymogów podmiotu wywożącego są rozliczane są na m²p.u. lokalu.

Opłatę na pokrycie kosztów wywozu ww. odpadów określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały.

Koszty wywozu odpadów ogólnobudowlanych powstałych w trakcie remontów mieszkań przez lokatorów, obciążają właściciela mieszkania.

5. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH

5.1. Koszty dźwigów osobowych obejmują: przeglądy przez dozór techniczny (UDT), konserwację urządzeń dźwigowych, nadzór techniczny, usuwanie skutków dewastacji, naprawy bieżące dźwigów, energia elektryczna zużywana przez dźwigi. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych są ewidencjonowane oddzielnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwigi.

5.2. Koszty eksploatacji dźwigów w budynkach, w których bieg dźwigów rozpoczyna się od parteru, obciążają lokale mieszkalne położone powyżej parteru, z tym że dla lokali położonych na I piętrze zmniejsza się naliczenie kosztów o 50 %.

5.3. Koszty eksploatacji dźwigów w budynkach, w których bieg dźwigów rozpoczyna się poniżej parteru, obciąża wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe w pełnej stawce opłat za eksploatację dźwigów.

5.4. Stawki zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów są ustalane:

- proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w nowo wybudowanych budynkach,
- proporcjonalnie do liczby osób (według oświadczeń złożonych w Spółdzielni) w pozostałych zasobach. W każdym lokalu do celów rozliczeniowych musi być zgłoszona jako użytkująca lokal minimum 1 osoba.

Remonty dźwigów finansowane są z funduszu remontowego.

6. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA LUB GAZU DLA OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZANIA WODY

Zasady ewidencji i rozliczania kosztów dostawy ciepła i podgrzania wody są uregulowane w:

- „Regulaminie naliczania kosztów zakupu ciepła z sieci miejskiej do celów grzewczych do budynków oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali, za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w SBM „Torwar” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 35/09 z dnia 09.11.2009 r.
- „Regulaminie naliczania kosztów zakupu gazu z sieci miejskiej do celów grzewczych w budynkach wyposażonych w kotłownie własne, oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali, za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w SBM „Torwar” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 34/09 z dnia 09.11.2009 r.

7. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Zasady ewidencji i rozliczania kosztów wody i ścieków są uregulowane w „Regulaminie rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania kosztów montażu wodomierzy w SBM „Torwar” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 41/09 z dnia 30.11.2009 r. z późniejszymi aneksami.

8. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

- 8.1. Ustalane w wyniku rozliczenia koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na poszczególne lokale stanowią podstawę do określenia opłat za użytkowanie lokali z wyjątkiem lokali użytkowych zajmowanych na zasadach najmu. Stawkę opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały, na podstawie sporządzonej kalkulacji, która może być udostępniana na żądanie członka Spółdzielni i osób uprawnionych.
- 8.2. Opłatę za użytkowanie pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego ustala się w formie ryczałtu naliczonego na 1 m²p.u. pomieszczenia. Na składkę ryczałtową składa się stawka eksploatacji bieżącej oraz stawka odpisu na fundusz remontowy, obowiązująca w danym budynku dla lokalu mieszkalnego.
- 8.3. Najemcy lokali użytkowych oraz najemcy garaży i miejsc postojowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowach najmu. Nadwyżka przychodów nad kosztami lokali użytkowych stanowi przychód z mienia Spółdzielni.
- 8.4. Od najemcy lokalu użytkowego oprócz stawek czynszu najmu są pobierane opłaty:
 - za wodę na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych bądź na podstawie szacunkowych obliczeń zużycia w oparciu o dane przedsiębiorstwa wodociągów i kanalizacji,
 - za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w oparciu o wskazania wielkości zużycia przez urządzenia pomiarowe lub w oparciu o szacunkowe wyliczenia określone w umowie najmu,
 - za zainstalowanie reklam, szyldów itp. w wysokości wynegocjowanej przez administrację Spółdzielni.
- 8.5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają opłaty pokrywające pełne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i mediów.
- 8.6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
- 8.7. Opłaty za używanie lokalu są wnoszone z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.
- 8.8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje w połowie miesiąca lub ostatniego dnia miesiąca w zależności od tego, czy klucze zostały przekazane Spółdzielni w pierwszej czy drugiej połowie miesiąca. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nie wyremontowany, obowiązany jest wnieść opłaty za czas remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie może to być okres dłuższy niż 30 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
- 8.9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia:
 - co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin – dla opłat niezależnych od Spółdzielni w skład, których wchodzi między innymi opłaty za: energię

elektryczną, gaz, wodę oraz odbiór ścieków, gospodarowanie odpadami komunalnymi, centralne ogrzewanie i podgrzew wody,

- co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – dla pozostałych opłat.

Zmiana wysokości opłat, o których mowa wyżej wymaga uzasadnienia na piśmie.

8.10. Osoby korzystające z wydzielonych parkingów społecznych zamkniętych są obowiązane do wnoszenia opłat w wysokości kosztów wieczystego użytkowania terenu i podatku od nieruchomości przypadających na zajęty teren, a ponadto z tytułu kosztów energii elektrycznej.

8.11. Właściciele i użytkownicy lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych, dla których zgodnie ze złożonym w Spółdzielni oświadczeniem jest wysyłana korespondencja, ponoszą koszty dodatkowej obsługi związanej z wysyłką pocztową wszelkiej korespondencji.

Opłata za usługę przesłania korespondencji pocztą na wskazany adres korespondencyjny jest ustalana przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu na podstawie przedstawionej kalkulacji.

Właściciel lokalu składa oświadczenie o kierowaniu korespondencji na wskazany adres i wyraża zgodę na obciążanie go ryczałtową miesięczną opłatą korespondencyjną, doliczoną do opłaty eksploatacyjnej lokalu.

9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

9.1. Z dniem 31 grudnia 2014 roku traci moc Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Torwar” nr 29/06 z dnia 07.12.2006 r. w sprawie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Torwar” w Warszawie oraz Aneksy zawarte do tego regulaminu.

9.2. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 18.12.2014 r. Uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Torwar” nr 17.

9.3. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2015 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SBM "TORWAR"
..... Hanna Sulcowa
Hanna Sulcowa

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SBM "TORWAR"
..... Wiesław Królczewski
Wiesław Królczewski