**Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Idealne Mieszkanie ”**

**ul. Polnej Róży 6 , 02-798 Warszawa**

---

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ Idealne Mieszkanie ”
02-798 Warszawa, ul. Polnej Róży 6
tel.: (22) 625-69-79, (22) 625-78-93
NIP: 525-000-99-21

# ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI, POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH, MIEJSC POSTOJOWYCH I GARAŻY W OSIEDLACH W PSM „IDEALNE MIESZKANIE”

Tekst jednolity na podstawie Uchwały nr 1004
Rady Nadzorczej PSM „ Idealne Mieszkanie”
z dnia 27 września 2021r

Sekretarz
Rady Nadzorczej
*Danuta Dobak*

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
*Zbigniew Sielecki*

---

Warszawa, wrzesień 2021r.

*Tekst jednolity sporządzony na podstawie Uchwały nr 1004*
*Rady Nadzorczej PSM „Idealne Mieszkanie"*
*z dnia 27 września 2021r.*

# ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI, POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH, MIEJSC POSTOJOWYCH I GARAŻY W OSIEDLACH W PSM „IDEALNE MIESZKANIE"

§ 1.

1. Za użytkowanie lokali, pomieszczeń przynależnych, miejsc postojowych i garaży użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na nie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych następuje z dniem postawienia lokalu, miejsca postojowego lub garażu do dyspozycji użytkownika.
3. Miesięczne stawki opłat eksploatacyjnych są ustalone na podstawie planowanych rocznych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni ustala się odrębnie dla każdego osiedla w sporządzanych przez Zarząd: Planie Kosztów Eksploatacji (PKE) i w Planie Funduszu Remontowego (PFR).

§ 2.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

1) koszty eksploatacji bezpośredniej,
2) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
3) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
4) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnej ciepłej wody,
5) koszty wywozu śmieci,
6) koszty konserwacji sieci telewizyjnej,
7) koszty konserwacji domofonów, wideodomofonów,
8) koszty ochrony,
9) koszty eksploatacji miejsc postojowych, garaży,
10) koszty konserwacji wind,
11) koszty remontów i modernizacji,
12) koszty monitoringu i konserwacji instalacji p.poż.,
13) koszty eksploatacji części wspólnej Osiedla Parkowego (dotyczy osiedla Zielone Bemowo),
14) koszty wieczystego użytkowania gruntu,
15) podatek od nieruchomości.

§ 3.

Do kosztów eksploatacji bezpośredniej osiedla zalicza się:

1) koszty wspólne Działu Eksploatacji (wynagrodzenia pracowników Działu, koszty wyposażenia techniczno-biurowego i koszty utrzymania lokali Działu) w części przypadającej na osiedle, liczonej proporcjonalnie do eksploatowanej powierzchni przeliczeniowej,
2) wynagrodzenie gospodarza lub firmy realizującej obowiązki gospodarza,

3) koszty obowiązkowych przeglądów (instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej itp.) oraz bieżących napraw i konserwacji (dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, zieleni itp.),
4) koszty wyposażenia osiedla w środki techniczne (narzędzia i maszyny np. do odśnieżania, koszenia itp., urządzenia zabezpieczające i służące ochronie mienia),
5) koszty materiałów eksploatacyjnych (elektrycznych, sanitarnych, worków na śmieci itp.),
6) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby ogólne osiedla,
7) koszty wody zużywanej na cele ogólne osiedla (wody technicznej i do podlewania zieleni),
8) koszty ogólne Spółdzielni (wynagrodzenia, wyposażenia i koszty utrzymania lokali działów: Księgowości, Członkowsko-Organizacyjnego, Inwestycji oraz Zarządu) przypadające na osiedle proporcjonalnie do eksploatowanej powierzchni przeliczeniowej,
9) koszty ubezpieczenia majątkowego budynków, OC Zarządu i Rady Nadzorczej.

§ 4.

1. Koszty wspólne Działu Eksploatacji oraz koszty ogólne Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji bezpośredniej poszczególnych osiedli w części określonej stosunkiem powierzchni przeliczeniowej tych osiedli do całkowitej powierzchni przeliczeniowej wszystkich eksploatowanych osiedli Spółdzielni.
2. Powierzchnia przeliczeniowa danego osiedla jest sumą powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, miejsc postojowych naziemnych, miejsc postojowych w parkingu podziemnym, garaży oraz powierzchni: lokali użytkowych i pomieszczeń przynależnych do lokali z uwzględnieniem współczynników zwyżki.
3. Za powierzchnię użytkową lokalu, pomieszczenia przynależnego, miejsca postojowego, garażu przyjmuje się ich powierzchnie określone w przydziałach, umowach ustanowienia odrębnej własności (aktach notarialnych) i uchwałach Zarządu określających przedmiot odrębnej własności. W przypadku wystąpienia rozbieżności wiążąca jest powierzchnia wynikająca z uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.
4. Współczynniki zwyżki są ustalone corocznie w PKE zgodnie z wytycznymi, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszych Zasad.

§ 5.

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszty dostawy energii cieplnej, koszty energii elektrycznej i gazu, koszty konserwacji sieci telewizyjnej, koszty konserwacji domofonów, wideodomofonów, koszty konserwacji wind, koszty monitoringu i koszty konserwacji instalacji p.poż. określają umowy zawierane przez Zarząd z dostawcami mediów i usług.
2. Koszty wywozu śmieci określa Rada Miasta Stołecznego Warszawy, działając w oparciu o Ustawę z dnia 1 lipca 2011r. o zmianie Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 152 poz.897 z 2011r.).
3. Koszty ochrony są określone w umowie zawartej z firmą ochroniarską lub portierską. Wysokość tych kosztów zależy od zakresu usługi.
   Koszty te pokrywają użytkownicy mieszkań, użytkownicy lokali użytkowych, pomieszczeń przynależnych oraz użytkownicy miejsc postojowych naziemnych, miejsc postojowych w parkingu podziemnym i garaży w proporcjach określonych w PKE.

4. Koszty eksploatacji parkingów określa się odrębnie jako sumę następujących składników kosztów:
   a) cześć kosztów eksploatacji bezpośredniej,
   b) koszty energii elektrycznej (oświetlenie, wentylacja, bramy),
   c) koszty wody technicznej (sprzątanie, instalacja tryskaczowa),
   d) koszty konserwacji urządzeń technicznych (wentylatornia, bramy, grodzie itp.),
   e) koszty ochrony,
   f) koszty wieczystego użytkowania gruntu,
   g) koszty podatku od nieruchomości.
5. Koszty remontów i modernizacji są ustalane odrębnie w PFR przy czym opłaty z tego tytułu stanowią część opłat eksploatacyjnych.

§ 6.

1. Stawki miesięcznych opłat eksploatacyjnych z tytułu:
   a) kosztów eksploatacji bezpośredniej,
   b) kosztów ochrony,
   c) kosztów remontów i modernizacji,
   d) kosztów monitoringu , konserwacji instalacji p.poż.,
   e) kosztów wieczystego użytkowania gruntu,
   f) podatku od nieruchomości.

   określa się w stosunku do jednego metra kwadratowego mieszkań, pomieszczeń przynależnych, garaży i lokali użytkowych.
2. Miesięczne opłaty eksploatacyjne stanowiące zaliczki na pokrycie kosztów:
   a) centralnego ogrzewania,
   b) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
   c) centralnej ciepłej wody

   określa się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego – opłatę za centralne ogrzewanie dla budynku przy ul. Nowodworskiej 14 ustala się z 2 ostatnich okresów rozliczeniowych.

   W przypadku wyposażenia lokali w ciepłomierze indywidualne pobrane zaliczki na poczet centralnego ogrzewania są rozliczane na podstawie wskazań tych liczników. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku za okres od stycznia do grudnia ( za wyjątkiem budynku przy ul. Nowodworskiej 14, gdzie na życzenie mieszkańców rozliczenie odbywa się 2 razy do roku ).

   Zaliczki na pokrycie kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody rozliczane są według rzeczywistego jej zużycia na podstawie wskazań indywidualnych liczników (wodomierzy) dwa razy w roku za okres od stycznia do czerwca oraz od lipca do grudnia.

   Szczegółowe zasady tych rozliczeń określają załączniki nr: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12 do niniejszych Zasad.
3. Stawki miesięcznych opłat eksploatacyjnych z tytułu kosztów:
   a) wywozu śmieci ( wysokości stawek i zasady naliczania określa Uchwała Rady m.st. Warszawy )
   b) konserwacji wind określa się w stosunku do liczby użytkowników (mieszkańców w lokalu).
4. Stawki miesięcznych opłat eksploatacyjnych z tytułu kosztów konserwacji instalacji telewizyjnej określa się dla jednej sztuki gniazda TV.
5. Stawki miesięcznych opłat eksploatacyjnych z tytułu kosztów konserwacji domofonów, wideodomofonów rozlicza się w stosunku do ich ilości.

6. Stawki miesięcznych opłat eksploatacyjnych z tytułu kosztów eksploatacji parkingów rozlicza się w stosunku do liczby miejsc postojowych, odrębnie dla parkingów podziemnych i naziemnych.

§ 7.

1. Projekt rocznego PKE powinien uwzględniać:
   a) przewidywany na dany rok poziom inflacji,
   b) przewidywane zmiany cen dostawy mediów i usług,
   c) zużycie mediów w roku poprzednim,
   d) zmiany w funkcjonowaniu osiedli oraz w ich wyposażeniu.
2. Projekt PKE powinien zawierać dane dotyczące między innymi propozycje współczynników zwyżki, planowany poziom zatrudnienia i poziom płac pracowników Spółdzielni, okresy eksploatacji poszczególnych osiedli oraz wysokość kosztów ogólnych Spółdzielni obciążających koszty eksploatacji.
3. Różnice między kosztami a wpływami z tytułu poszczególnych składników kosztów eksploatacji, wynikające z zestawienia kosztów i wpływów za rok poprzedni, przekraczające 1% planowanych kosztów, zwiększają odpowiednio koszty lub wpływy planowane na rok następny.

§ 8.

Tryb opracowywania i zatwierdzania rocznego PKE określa ramowy harmonogram będący załącznikiem nr 2 do niniejszych Zasad.

§ 9.

1. Roczny PKE określa wysokość stawek opłat eksploatacyjnych z tytułu kosztów wymienionych w & 2, obowiązujących w okresie od 1 lutego do 31 stycznia roku następnego.
2. Zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych w okresie, o którym mowa w punkcie poprzednim wymagają każdorazowo uchwały Rady Nadzorczej.

§ 10.

1. Integralną część niniejszych zasad stanowią załączniki nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Rady Nadzorczej nr 972 z dnia 20 maja 2019r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

*Załącznik nr 1 do „Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali, pomieszczeń przynależnych, miejsc postojowych i garaży w osiedlach PSM „Idealne Mieszkanie" zatwierdzonych Uchwałą nr 1004 Rady Nadzorczej PSM „Idealne Mieszkanie" z dnia 27 września 2021 r.*

**Wytyczne do ustalenia współczynników zwyżki stosowanych do obciążeń użytkowników kosztami eksploatacji bezpośredniej z tytułu używania lokali użytkowych, pomieszczeń przynależnych oraz lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.**

Do obciążeń użytkowników kosztami eksploatacji z tytułu użytkowania lokali użytkowych Spółdzielnia może stosować współczynniki zwyżki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość zastosowanego współczynnika w szczególności powinna być odpowiednia do stopnia uciążliwości prowadzonej w lokalu działalności" (par. 26, ust. 4 Statutu Spółdzielni).

1. Okoliczności, które należy brać pod uwagę przy określaniu wysokości współczynników zwyżki są dwojakiego rodzaju: takie, które mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców lecz ich skutki finansowe są trudne do określenia i takie, które wywołują bezpośrednio skutki finansowe w postaci zwiększonych kosztów eksploatacji w porównaniu z kosztami wynikającymi z normalnej eksploatacji mieszkań.

2. Wykaz okoliczności uzasadniających stosowanie współczynników zwyżki:

   a) Obsługa księgowa:
      - sporządzanie comiesięcznych faktur VAT,
      - koszty programu komputerowego oraz opłaty związane z jego eksploatacją,
      - zużycie papieru i sprzętu, konserwacja sprzętu,
      - opłaty związane z korespondencją,
      - refakturowanie kosztów opłacanych przez Spółdzielnię –np. za media.

   b) Zmiany bezpośrednich użytkowników w wyniku zbycia lub wynajmu lokali:
      - przebudowy wnętrz lub zmiany ich wyposażenia, powodują konieczność uzgadniania planowanych zmian, sprawowanie nadzoru i inne czynności administracyjne.
      - zmiany przeznaczenia lokali, częste przy ich wynajmowaniu, wymagają złożonego trybu postępowania,
      - konieczność kontaktów z osobami trzecimi w stosunku do których Spółdzielnia nie ma stosunków prawnych i bezpośrednich dróg egzekucji,
      - niestosowanie się najemców do obowiązujących w Spółdzielni zasad mimo składanych w tej sprawie oświadczeń,
      - wydawania zaświadczeń, uchwał Zarządu i innych czynności administracyjnych.

   c) Uciążliwości dla mieszkańców wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej:
      - dostawy towarów: od strony osiedla, od strony ulicy, od strony osiedla i od strony ulicy ( kolizje z ruchem mieszkańców, sprzątanie, trwałe zniszczenia np. plamy oleju, zmniejszenie bezpieczeństwa mieszkańców, hałas),
      - rodzaj towarów: spożywcze nieuciążliwe, spożywcze uciążliwe (np. mrożone ryby), inne.

3. Dla lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza ustala się wysokości współczynników zwyżki stawki za konserwację wind w zależności od prowadzonej w lokalu działalności:

| L.p. | Rodzaj działalności | Współczynnik zwyżki |
|---|---|---|
| 1 | Działalność biurowa | 2 |
| 2 | Działalność handlowa bez dostawy towarów | 2,5 |
| 3 | Działalność handlowa z dostawą towarów | 3 |

*Załącznik nr 2 do „Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali, pomieszczeń przynależnych, miejsc postojowych i garaży w osiedlach PSM „Idealne Mieszkanie" zatwierdzonych Uchwałą nr 1004 Rady Nadzorczej PSM „Idealne Mieszkanie" z dnia 27 września 2021 r.*

# HARMONOGRAM OPRACOWYWANIA, ZATWIERDZANIA i WPROWADZANIA PLANU KOSZTÓW EKSPLOATACJI

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Opracowywanie przez Zarząd założeń do PKE | - | do 01 września |
| 2. | Opracowanie przez Zarząd projektu PKE | - | do 10 października |
| 3. | Opiniowanie projektu PKE przez Rady Osiedli w części dotyczącej danego osiedla | - | do 18 października |
| 4. | Opiniowanie projektu PKE przez Komisję Członkowsko-Mieszkaniową i Inwestycyjną Rady Nadzorczej | - | do 20 października |
| 5. | Zatwierdzenie PKE przez Radę Nadzorczą | - | do 25 października |
| 6. | Wywieszenie informacji dla członków o zmianie stawek opłat eksploatacyjnych | - | do 27 października |
| 7. | Dostarczenie członkom indywidualnych wyliczeń miesięcznych opłat eksploatacyjnych | - | do 31 października |