

**Regulamin rozliczania kosztów
gospodarki mieszkaniowej oraz ustalania opłat
za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Młoda Rodzina” w Grudziądzu**

I Zasady ogólne

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami.
 - Eksploatacji i remontów zasobami mieszkaniowymi,
 - dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - dostawy gazu,
 - dostawy energii cieplnej do celów c.o. i podgrzania ciepłej wody użytkowej,
 - wywóz nieczystości stałych,
 - podatek od nieruchomości,
 - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub nieruchomościach.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych.
3. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami, a przychodami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

II Fizyczna jednostka rozliczenia

1. W celu ustalania opłat za korzystanie z lokali koszty gospodarki Spółdzielni rozliczane są według jednostek rozliczeniowych, którymi w zależności od rodzajów kosztów są:
 - jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - wskazania urządzeń pomiarowych (zużycia wody, energii cieplnej i elektrycznej w lokalach wyposażonych w te urządzenia),
 - 1 szt. za garaże.
2. Rada Nadzorcza ustalając stawki opłat określa jednostki rozliczeniowe dla poszczególnych lokali i składników zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Powierzchnię użytkową lokali dla celów rozliczenia kosztów oblicza się według obmiarów ujawnionych w wydanych przydziałach i zawartych umowach.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika bez względu na ich przeznaczenie i sposób wykorzystania.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię zajętą przez meble wbudowane (wnęki).
5. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych (dwupoziomowe) zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego klatki schodowej łączącej poziomy wewnątrz lokalu.
6. Za urządzenia reklamowe, za których umieszczenie pobierana jest opłata, uważa się szyldy i gabloty reklamowe oświetlone i nieoświetlone, napisy neonowe zainstalowane na budynku, reklamy malowane na budynku oraz tablice wolno stojące na terenie nieruchomości spółdzielni.

III Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości obejmują:
 - 1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:
 - materiały, w tym środki czynności, żarówki, świetlówki, samozamykacze, szyby, klódki, klamki, środki do dezynfekcji, farby olejne itp.,
 - zużycie energii elektrycznej z tytułu oświetlenia klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych oraz oświetlenia zewnętrznego budynków,
 - amortyzacje środków trwałych, wartości niematerialnych, prawnych,
 - zużycie zimnej i ciepłej wody dla utrzymania czystości budynku,
 - wynagrodzenia sprzątających,
 - składek na ubezpieczenia społeczne,
 - koszty BHP,
 - koszty ubezpieczeń majątkowych, podatek od nieruchomości i opłaty użytkowania gruntu, koszty konserwacji i obowiązkowych przeglądów technicznych przewidzianych przepisami prawa,
 - koszty obsługi administracyjnej, lokatorskiej i prawnej,
 - inne koszty.
 - 1.2. Koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
 - 1.3. Obciążenie kosztami eksploatacji w stosunku do pojedynczych lokali użytkowych może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla pojedynczego lokalu.
 - 1.4. Lokale wykorzystywane dla potrzeb Spółdzielni obciążane są do wysokości faktycznie ponoszonych kosztów.
 - 1.5. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążone kosztami eksploatacji zasobów Spółdzielni z wyłączeniem podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

2. Koszty remontów zasobów Spółdzielni:
 - 2.1. Koszty remontów zasobów ewidencjonowane są na nieruchomości, a rozliczone na całości zasobów Spółdzielni, poprzez tworzony fundusz remontowy.
 - 2.2. Koszty remontów zasobów Spółdzielni rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe.
 - 2.3. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa regulamin, który uchwała Rada Nadzorcza.
 - 2.4. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz właścicieli odpisami na fundusz remontowy zasobów Spółdzielni są ustalane według stawek zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą przy czym stawka odpisów jest jednolita dla danej nieruchomości.
3. Koszty centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej:
 - 3.1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej następuje jeden raz w roku według wskazań licznika w węźle głównym, a ogólną powierzchnią ogrzewanej nieruchomości podzieloną na m² i pomnożoną przez m² danego lokalu.
4. Koszty zimnej wody oraz odprowadzania ścieków.
 - 4.1. Dla mieszkań wyposażonych w indywidualne wodomierze, obciążenie za wodę i odprowadzenie ścieków pobiera się comiesięcznie po dokonaniu odczytów lub zaliczkowo według średniego zużycia w poprzednich okresach.
 - 4.2. Występująca różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy mieszkalnych, wodomierzy w pralniach oraz sumy obciążeń ryczałtowych rozlicza się wynikiem na działalności podstawowej.
5. Koszty wywozu nieczystości i dzierżawy pojemników.
 - 5.1. Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości i dzierżawą pojemników rozlicza się według obciążeń dla każdej nieruchomości.
6. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych:
 - 6.1. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, umowy najmu oraz lokali zajmowanych na potrzeby Spółdzielni.
 - 6.2. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale realizowane w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego należy rozliczać w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

IV Ustalenie opłat za używanie lokalu

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni wyszczególnionymi w Rozdziale I pkt. 1 obowiązują w wysokościach ustalonych jednolicie dla wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży przez Radę Nadzorczą w obrębie danej nieruchomości.

2. Podstawą do ustalenia opłat za korzystanie z lokali są przewidywane do poniesienia koszty w danym roku. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. W skład opłaty miesięcznej za używanie lokalu wchodzi należności z tytułu:
 - koszty eksploatacji nieruchomości,
 - koszty remontów,
 - indywidualne rozliczenia mediów,
 - świadczenia związane z eksploatacją mieszkania (opłaty niezależne od Spółdzielni)
w tym:
 - za wodę i odprowadzanie ścieków,
 - za centralne ogrzewanie,
 - za podgrzanie wody,
 - za wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników.
 - opłata za światło w piwnicy,
 - inne opłaty, np. domofon,
 - z tytułu zobowiązań długoterminowych oraz wpłat uzupełniających z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.