

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZARZĄDZANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

**dotyczący zasad rozdziału kosztów użytkowania lokali mieszkalnych,
garaży i miejsc parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko - Własnościowej „Młoda Rodzina”
Warszawa, ul. Relaksowa 37**

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., pozycja 1443)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., pozycja 1222)
3. Ustawa z dnia 21.06.2001.r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., pozycja 150)
4. Ustawa z dnia 24.06.1994.r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r., Numer 80, pozycja 903)
5. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U z 2015 r., pozycja 782)
6. Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XXIV/671/2019 z 12.12.2019 r. znowelizowana Uchwałą nr XXV/728/2020 z 16.01.2020 r.
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina”

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami i ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach sprawozdawczych pokrywających się z rokiem kalendarzowym.

W skład zarządzanej nieruchomości wchodzi lokale mieszkalne, garaże, miejsca parkingowe, tereny zielone, chodniki, pomieszczenia wspólne, pomieszczenia przynależne.

Używane w Regulaminie pojęcia naliczania lub rozliczania oznaczają:

- w przypadku naliczania lub rozliczania wg liczby: rozliczanie polegające na podzieleniu wartości rozliczanej na liczbę lokali, liczbę miejsca garażowych, miejsc parkingowych lub liczby osób użytkujących dany lokal,
- w przypadku naliczania lub rozliczania do m² powierzchni: rozliczanie polegające na podzieleniu wartości rozliczanej na liczbę m² powierzchni lokali, miejsc garażowych lub miejsc parkingowych i następnie pomnożeniu otrzymanego ilorazu przez liczbę m² użytkowanego lokalu, miejsca garażowego lub miejsca parkingowego.

§ 2

Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu, a także właściciele lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi
- b) eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych
- c) eksploatacją i utrzymaniem miejsc garażowych i miejsc parkingowych
- d) wpłatami na fundusz remontowy

§ 3

Wszystkie poniesione koszty w Spółdzielni udokumentowane są fakturami zewnętrznymi, umowami, decyzjami administracyjnymi i innymi dokumentami określającymi zobowiązania Spółdzielni.

Powyższe dokumenty winny być w pierwszej kolejności opisane i podpisane przez upoważnione przez Zarząd osoby. Opis winien zawierać informacje: czy usługa została wykonana, w jakie koszty i w jakiej wysokości powinny zostać obciążone lokale mieszkalne, miejsca parkingowe i garaże, o ile nie jest to sprecyzowane w umowie, lub nie wynika bezpośrednio z otrzymanych dokumentów. W następnej kolejności dokumenty te winny być zaakceptowane przez Zarząd Spółdzielni.

Podział poniesionych kosztów, zgodnie z miejscem ich powstania (lokale mieszkalne, miejsca parkingowe i garaże) jest zgodny z „Ustawą o rachunkowości”.

III. Jednostki rozliczeniowe i koszty zarządzania nieruchomościami.

§ 4

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów zarządzania nieruchomością są:

- ***m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego***
- ***m² powierzchni użytkowej miejsca garażowego***
- ***m² powierzchni użytkowej miejsca parkingowego***
- ***lokal mieszkalny, miejsce garażowe, miejsce postojowe***
- ***liczby osób zamieszkałych w lokalu***
- ***jednostki***, w których wyskalowane są urządzenia pomiarowe służące do indywidualnego rozliczania.

§5

Każdy członek Spółdzielni oraz właściciel lokalu zobowiązany jest do powiadomienia Zarządu Spółdzielni o rzeczywistej liczbie osób zamieszkujących w danym lokalu i o zmianie tej liczby w terminie 14 dni od daty, w której taka zmiana nastąpiła.

§6

Koszty zarządzania nieruchomością są ewidencjonowane i rozliczane za okres 1 roku kalendarzowego i obejmują:

- a) koszty eksploatacji podstawowej na które składają się:
 - koszty Zarządu, administracji np. telefony, materiały biurowe oraz inne,
 - koszty sprzętania, utrzymania zieleni oraz odśnieżania części wspólnych nieruchomości,
 - koszty energii elektrycznej dotyczące części wspólnych nieruchomości,
 - koszty przeglądów obowiązkowych,
 - koszty konserwacji bieżących nieruchomości,

- koszty pozostałe eksploatacji części wspólnych,
- b) opłata za wieczyste użytkowanie gruntu wynikające z decyzji odpowiedniego organu,
- c) opłata za podatek gruntowy oraz podatek od nieruchomości wynikające z deklaracji podatkowej,
- d) opłata za ubezpieczenie nieruchomości,
- e) odpis na fundusz remontowy (stanowi roczny plan rzeczowy remontów),
- f) koszty konserwacji kotłowni, domofonów i inne koszty konserwacji,
- g) koszty wywozu nieczystości obejmujące:
 - koszty usługi wywozu nieczystości
 - koszty dzierżawy pojemników
 - koszty wywozu śmieci nietypowych
- h) koszty centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych,
- i) koszty ciepłej wody użytkowej,
- j) koszty zimnej wody.

IV. Zasady ustalania opłat

§7

1. Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, miejsc garażowych i miejsc parkingowych stanowi roczny plan finansowo - ekonomiczny sporządzany w oparciu o poniesione koszty roku ubiegłego uwzględniające ewentualną podwyżkę cen, uchwalony przez Radę Nadzorczą i rozłożony na okres 12 miesięcy. Roczny plan finansowo – ekonomiczny winien zawierać również różnicę pomiędzy wnoszonymi opłatami przez poszczególnych użytkowników, a faktycznie poniesionymi kosztami w roku poprzednim, gdyż zwiększa lub zmniejsza to przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co w konsekwencji ma wpływ na wysokość ustalonej opłaty w roku bieżącym.
2. Wszystkie koszty uwzględnione w planie finansowo ekonomicznym powinny być przyporządkowane do lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych.

3. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych, miejsc garażowych i miejsc parkingowych oraz zaliczki m. in. na ogrzewanie, zużycie wody, ogrzewanie wody winny być uiszczane co miesiąc z góry do 10-go każdego miesiąca.
4. Opłaty uważa się za uregulowane jeżeli wpłyną na rachunek Spółdzielni do 10-go dnia danego miesiąca.
5. Od opłat nieuregulowanych w terminie Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej.
6. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta wysokości opłat zaakceptowana przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków i właścicieli co najmniej 14 dni przed terminem wejścia w życie zmienionych płatności. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§8

1. **Podstawowa opłata eksploatacyjna** obejmująca koszty:

- zarządzania i administrowania,
- koszty sprzątnięcia, utrzymania zieleni bądź odśnieżania,
- energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych,
- koszty przeglądów obowiązkowych,
- koszty konserwacji bieżącej nieruchomości,
- koszty pozostałe eksploatacji części wspólnych,

naliczana jest w wysokości wyliczonej wg liczby **lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, miejsc parkingowych**.

2. **Koszty konserwacji kotłowni i domofonów** i inne koszty konserwacji rozliczane są wg liczby **lokali mieszkalnych**.

3. **Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu**, która wynika z decyzji Prezydenta m. st. Warszawy jest rozliczana do **m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, miejsc parkingowych**.

4. **Podatek gruntowy oraz podatek od nieruchomości** są rozliczane do **m² powierzchni lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, miejsc parkingowych.**
5. **Ubezpieczenie** majątkowe jest rozliczane do **m² powierzchni lokali mieszkalnych, garaży, miejsc parkingowych.**
6. **Fundusz remontowy** jest rozliczany do **m² powierzchni lokali mieszkalnych, miejsc garażowych**
7. **Opłatę za wywóz nieczystości** rozlicza się zgodnie z uchwałami Rady Miasta Stołecznego Warszawy.
8. Spółdzielnia nalicza na poszczególne lokale koszty usług obcych, które obejmują:
 - a) dostawę wody i kanalizacji, tj. koszty zimnej i ciepłej wody i koszty użytkowania kanalizacji,
 - b) dostawę energii cieplnej, która służy do podgrzania wody i do centralnego ogrzewania.

Powyższe koszty oraz sposób ich rozliczania są uregulowane w oddzielnych regulaminach tj.:

- Regulaminie rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków.
- Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej, centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej.

V. Postanowienia końcowe

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina” 17 stycznia 2020 r. i obowiązuje od 01 marca 2020 r.