

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

1. Postanowienia ogólne

Podstawa prawna:

Zasady zostały opracowane w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr. 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004r Nr. 141 poz. 1492),
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. Nr. 54 poz. 654 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz.U. z 2002r Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)

§ 1

Definicje:

- 1) **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. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali),
- 2) **nieruchomość** – budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, stanowi podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali,
- 3) **pomieszczenia przynależne** – stanowią je piwnice lub pomieszczenia gospodarcze, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje (art. 42 ust. 3 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- 4) **nieruchomość wspólna** – częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia

gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania do zaworów termostatycznych, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,

- 5) **udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust 3 ustawy o własności lokali),
- 6) **użytkownicy lokali** – członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będący członkami, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali,
- 7) **osoby zamieszkałe w lokalu** – osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu,
- 8) **gospodarka zasobami mieszkaniowymi** – gospodarka lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi z własnościowym prawem bądź przeniesioną odrębną własnością.

§ 2

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszych zasad.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszych zasad.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszych zasad.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 5 niniejszych zasad.

5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4,
- ewidencję wpływów i wydatków funduszu na remonty.

6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.

7. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywającymi się z latami kalendarzowymi.

8. Podstawę do ustalania wysokości opłat, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz na wysokość opłat, dokonywana jest korekta planu gospodarczego.

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno-wychowawczą prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Wysokość opłaty na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczno-wychowawczą ustala Rada Nadzorcza.
3. Stawkę opłaty na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczno-wychowawczą ustala się na 1 osobę zamieszkałą w lokalu członka Spółdzielni.
4. Wysokość opłaty na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczno-wychowawczą ustala się jako iloczyn stawki opłaty oraz liczby osób zamieszkałych w lokalu członka Spółdzielni, przy czym liczba osób nie może być niższa od 1.

§ 4

Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową. Stawki czynszu najmu ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów, o których mowa w ust. 1.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 6

Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w zależności od ich rodzaju są:

- lokal,
- powierzchnia użytkowa lokalu,
- liczba osób,
- wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokali balkonów, loggi, tarasów, pralni, suszarni i piwnic.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się 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 pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
3. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu. Powierzchnię lokalu zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu zalicza się do powierzchni użytkowej. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
5. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu Spółdzielni w przedmiocie określenia odrębnych własności w danej nieruchomości.

§ 8

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody zawiera *Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie*.

§ 9

Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków zawiera *Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka”*.

§ 10

Użytkownicy lokali mają obowiązek informowania Spółdzielni na bieżąco o zmianie ilości osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat eksploatacyjnych w składnikach naliczanych na podstawie ilości osób zamieszkałych.

§ 11

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane z podziałem na poszczególne nieruchomości i obejmują:

- koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
- odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 12

1. Do kosztów związanych bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali zalicza się:
 - koszty dostawy energii cieplnej do lokali,
 - koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - koszty wywozu nieczystości stałych,
 - podatek od nieruchomości dotyczący lokali, które nie stanowią przedmiotu odrębnej własności.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się:
 - koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, wody i odprowadzenia ścieków oraz energii elektrycznej ogólnego użytku,
 - koszty konserwacji instalacji wod-kan, TV-SAT, CO, CW, elektrycznej, domofonowej, utrzymania zieleni, przeglądów technicznych budynków,

- koszty utrzymania czystości,
- podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości,
- koszty administracji i zarządzania nieruchomością (wydatki na utrzymanie lokali własnych, koszty wynagrodzeń z narzutami, koszty szkoleń, diety Rady Nadzorczej, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, amortyzacja, pozostałe koszty),
- koszty ubezpieczenia nieruchomości,
- koszty usług materialnych i niematerialnych (przeглядów gazowych, kominiarskich, deratyzacji, utrzymania zimowego),
- koszty eksploatacji, konserwacji i napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej np. śmietników, instalacji domofonowej,
- koszty opłaty za wody opadowe.

3. Mieniem Spółdzielni są nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności administracyjnej, do których zalicza się:

a) mienie związane z funkcjonowaniem Spółdzielni:

- tereny niezabudowane,
- lokale użytkowe w najmie.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania, dostawy energii elektrycznej i ciepłej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, utrzymania czystości, konserwacji i remontów, podatki i opłaty lokalne. Koszty te w części nie pokryte wpływami z własnej działalności Spółdzielni rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni,

b) mienie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem określonych nieruchomości lub osiedla:

- ciągi pieszojezdne,
- ogólnodostępne parkingi, place, zabawy, boiska sportowe,
- tereny zielone.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania tego mienia zalicza się koszty utrzymania czystości i terenów zielonych, oświetlenia terenu, podatków i opłat lokalnych, ubezpieczeń, konserwacji i remontów infrastruktury. Koszty te rozliczane są odrębnie na wszystkie lokale położone w obrębie określonych nieruchomości czy osiedla proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.

4. Rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przedstawia tabela nr 1.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni

| Lp. | Wyszczególnienie | Wartość kosztu planowana | Podstawa do ewidencji poniesionego kosztu |
|-----|------------------------------|--------------------------|---|
| 1 | Podatek od nieruchomości | | Deklaracja |
| 2 | Konserwacje i naprawy | | Faktura |
| 3 | Remonty | | Faktura |
| 4 | Zużycie energii elektrycznej | | Faktura |
| 5 | Zużycie energii ciepłej | | Faktura |
| 6 | Zużycie wody | | PK wg. planu |
| 7 | Ubezpieczenie mienia | | Polisa |
| 8 | Zużycie materiałów | | Faktura |
| 9 | Usługi obce | | Faktura |
| 10 | Pozostałe koszty | | Faktura |
| 11 | Razem koszty mienia | | XXXXXXXXXX |

§ 13

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości – według zasady memoriału.
3. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali.
5. Wysokość opłaty na fundusz na remonty ustala Rada Nadzorcza.
6. Szczegółowe zasady gospodarowania środkami fundusz remontowego zawiera *Regulamin gospodarowania funduszem na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie*.

§ 14

1. Koszty wywozu nieczystości rozlicza się jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

2. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są na lokale mieszkalne proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
3. Koszty wywozu nieczystości dla poszczególnych lokali ustala się na podstawie iloczynu liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach i opłaty za wywóz nieczystości, ustalonej przez Radę Miejską Wąbrzeźna.
4. Użytkownicy lokali obowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów wywozu nieczystości. Wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale ustala Zarząd w sposób opisany w ust. 3.

§ 15

1. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości – od lokali stanowiących mienie Spółdzielni - rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatek od nieruchomości od jego lokalu zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikającymi z uchwał Rady Miejskiej Wąbrzeźna.
3. Użytkownicy lokali wnoszą opłatę na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości dotyczącego nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni, ustaloną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 3 ustala Rada Nadzorcza na podstawie przewidywanych w planie gospodarczym kosztów podatku od nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni.

§ 16

1. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku w danej nieruchomości ustala się na podstawie faktur dostawcy zawierających koszty energii elektrycznej w danym budynku i opłaty stałe. Koszty te pomniejszane są o koszty energii elektrycznej zużytej w lokalach użytkowych w najmie oraz na potrzeby podmiotów trzecich, korzystających z infrastruktury.
2. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku w danej nieruchomości, ustalonych zgodnie z ust. 1, rozlicza się na lokale mieszkalne proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
3. Użytkownicy lokali obowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów energii elektrycznej, o których mowa w ust. 1 przypadających na ich lokale.

4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 3 ustala Zarząd na podstawie przewidywanych w planie gospodarczym kosztów energii elektrycznej w danej nieruchomości, podzielonych przez liczbę lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

§ 17

1. Koszty konserwacji zasobów obejmują koszty utrzymania służb konserwacyjnych, koszty konserwacji instalacji i urządzeń, konserwacji zieleni, przeglądów stanu technicznego budynków.
2. Koszty konserwacji rozlicza się jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty konserwacji, o których mowa w § 1, pokrywane są z opłaty eksploatacji podstawowej.

§ 18

1. Koszty sprzątania klatek schodowych obejmują koszty utrzymania służb porządkowych ustalone na podstawie zawartych umów z podmiotami zewnętrznymi lub zatrudnienia przez Spółdzielnię.
2. Koszty sprzątania klatek schodowych rozlicza się jednolicie dla całości zasobów Spółdzielni.
3. Jednostkę rozliczeniową kosztów sprzątania klatek schodowych jest lokal.
4. Użytkownicy lokali obowiązani są do wnoszenia opłaty na pokrycie kosztów sprzątania klatek schodowych, o których mowa w ust. 1.
5. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 4 ustala Rada Nadzorcza na podstawie przewidywanych w planie gospodarczym kosztów sprzątania klatek schodowych.

§ 19

1. Koszty konserwacji utrzymania instalacji antenowej obejmują koszty konserwacji instalacji, ustalone na podstawie zawartych umów z podmiotami zewnętrznymi.
2. Koszty konserwacji instalacji antenowej rozlicza się jednolicie dla całości zasobów Spółdzielni.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów utrzymania instalacji antenowej jest lokal.
4. Użytkownicy lokali obowiązani są do wnoszenia opłaty na pokrycie kosztów konserwacji instalacji antenowej, o których mowa w ust. 1.

5. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 4 ustala Rada Nadzorcza na podstawie przewidywanych w planie gospodarczym kosztów konserwacji instalacji antenowej.
6. Koszty napraw instalacji antenowej wykraczające poza zakres określony w umowach z podmiotami zewnętrznymi pokrywane są z opłaty eksploatacji podstawowej.
7. Koszty, o których mowa w ust. 6 ewidencjonuje się w kosztach tych nieruchomości, w których zostały poniesione.

§ 20

1. Koszty konserwacji instalacji domofonowej obejmują koszty konserwacji tej instalacji ustalone na podstawie zawartych umów z podmiotami zewnętrznymi.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 rozlicza się jednolicie dla całości zasobów Spółdzielni.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów, o których mowa w ust. 1 jest lokal.
4. Użytkownicy lokali obowiązani są do wnoszenia opłaty na pokrycie kosztów konserwacji instalacji domofonowej, o których mowa w ust. 1.
5. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 4 ustala Rada Nadzorcza na podstawie przewidywanych w planie gospodarczym kosztów konserwacji instalacji domofonowej.
6. Koszty napraw instalacji domofonowej wykraczające poza zakres określony w umowach z podmiotami zewnętrznymi pokrywane są z opłaty eksploatacji podstawowej.
7. Koszty, o których mowa w ust. 6 ewidencjonuje się w kosztach tych nieruchomości, w których zostały poniesione.

§ 21

1. Koszty administracji i zarządzania to koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałą działalnością Spółdzielni. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na poszczególne nieruchomości według ich powierzchni użytkowej.

2. Planowane koszty administracji i zarządzania zasobami Spółdzielni ustala się na podstawie kosztów poniesionych w roku poprzednim, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji, wynagrodzeń oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

3. Do kosztów administracji i zarządzania zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników innych lokali, a w szczególności:
 - koszty wynagrodzeń pracowników z narzutami,
 - koszty zużycia materiałów,
 - koszty zużycia energii (elektrycznej, ciepłej, wody itp.),
 - odpisy amortyzacyjne środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - koszty BHP,
 - koszty szkoleń,
 - koszty podróży służbowych,
 - koszty prenumerat i wydawnictw,
 - koszty opłat pocztowych, bankowych,
 - koszty usług obcych (transportowych, telekomunikacyjnych, korespondencyjnych),
 - koszty diety Rady Nadzorczej,
 - inne koszty Rady Nadzorczej,
 - koszty Walnego Zgromadzenia Członków,
 - koszty lustracji Spółdzielni,
 - pozostałe koszty.

4. Koszty administracji i zarządzania przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi finansowane są z opłaty eksploatacji podstawowej.

1. Koszty ubezpieczenia mienia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tego mienia.
2. Koszty ubezpieczenia poszczególnych nieruchomości finansowane są z opłaty eksploatacji podstawowej.

§ 23

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 2 ust. 1, 2, 3 i 4 ustala Rada Nadzorcza, za wyjątkiem opłat wymienionych w § 14 ust. 4 i § 16 ust. 4, które ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 24

1. Składniki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji ustalone według planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości obejmują opłaty:

| | |
|---|------------------------|
| 1. Eksploatacja podstawowa | zł/m ² |
| 2. Fundusz remontowy | zł/m ² |
| 3. Centralne ogrzewanie - opłata zmienna | zł/m ² |
| 4. Centralne ogrzewanie - opłata stała | zł/m ² |
| 5. Podgrzanie wody | zł/m ³ |
| 6. Woda i kanalizacja | zł/m ³ |
| 7. Wywóz nieczystości | zł/osobę |
| 8. Energia elektryczna | zł/lokal |
| 9. Antena | zł/lokal |
| 10. Domofon | zł/lokal |
| 11. Działalność społeczno-wychowawcza | zł/osobę |
| 12. Sprzątanie klatek schodowych | zł/lokal |
| 13. Koszty budowy kotłowni | zł/m ² |
| 14. Podgrzanie wody - opłata cyrkulacyjna | zł/osobę |
| Razem do zapłaty: | zł. |
2. Opłata na pokrycie kosztów kotłowni wnoszona jest przez użytkowników lokali na podstawie uchwały nr 7/2013 Walnego Zgromadzenia z dnia 22.06.2013 r. oraz uchwał Rady Nadzorczej.

§ 25

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem

terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 26

Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 27

1. 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.
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania, kosztów dostaw mediów komunalnych oraz przypadające na dany lokal spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych kredytów na budowę lokali przez Spółdzielnię powinny być uiszczane do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
4. W szczególnych przypadkach Spółdzielnia może odstąpić od naliczania i pobierania odsetek lub dokonać ich umorzenia.
5. W przypadku wystąpienia na koniec miesiąca nadpłaty na koncie użytkownika lokalu, powstałej w wyniku wyższych wpłat od wymaganych opłat za dany miesiąc, rozliczeń z tytułu mediów itp., podlega ona zwrotowi na rzecz tego użytkownika w miesiącu następnym.

6. W przypadku niewystąpienia przez użytkownika lokalu o zwrot nadpłaty jest ona zaliczana na poczet wymagalnych, a niezapłaconych na koniec następnego miesiąca, opłat eksploatacyjnych.
7. Nadpłaty wynikające z rocznego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania podlegają rozliczeniu wg zasad zawartych w *Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie*.

§ 28

1. Niniejsze zasady zatwierdzono Uchwałą nr 10/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie z dnia 19.04.2017 roku.