

	<b>Regulamin</b> <b>struktury kosztów eksploatacji i utrzymania</b> <b>nieruchomości oraz zasad rozliczania kosztów</b> <b>mediów i działania Spółdzielni</b>	<i>Komórka</i> <i>organizacyjna</i> <b>PF</b>
<b>Spółdzielnia</b> <b>Mieszkaniowa</b> <b>w Świdniku</b>		<b>Wydanie 14</b>

Załącznik Nr 2 do Uchwały nr 58/2016  
Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2016 r.

*Egzemplarz* ..... /..... , **nr**

## REGULAMIN STRUKTURY KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW MEDIÓW I DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /Dz. U. z 2003 r., Nr 188 poz.1848 z późn. zm./,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 41 poz. 1492/,
- Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne /Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm./ zwana dalej uor,
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych /Dz. U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm./,
- Statut Spółdzielni /§ 81 pkt 26.f, 26i/.

Regulamin ma zastosowanie do osób posiadających tytuł prawny do lokalu i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu użytkownikami lokali.

Użytkownikami lokali są w szczególności:

- członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali,
- członkowie Spółdzielni, posiadający odrębną własność lokalu,
- osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
- osoby niebędące członkami Spółdzielni, posiadające prawo odrębnej własności lokalu,
- osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, lecz nadal go zajmują.

## 1. Postanowienia ogólne

1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości znajdujących się w zarządzie Spółdzielni obejmują:

- a) koszty zarządzania nieruchomością, w skład których wchodzi:
  - koszty osobowe obsługi administracyjnej Osiedli;
  - koszty Zarządu;
  - koszty utrzymania lokali administracji;
  - koszty funkcjonowania organów samorządowych;oraz koszty innych usług niezbędnych do utrzymania nieruchomości.
- b) koszty energii elektrycznej części wspólnych i oświetlenia terenu nieruchomości oraz opłata za dzierżawę latarni ulicznych;
- c) podatek od nieruchomości i opłata z tytułu wieczystego użytkowania;
- d) odpis na fundusz remontowy nieruchomości mieszkaniowych i lokali użytkowych;
- e) koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej;
- f) koszty eksploatacji dźwigów osobowych, hydroforni i platform schodowych;
- g) koszty konserwacji domofonów;
- h) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
- i) koszty konserwacji instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej;
- j) koszty zakupu gazu rozliczanego z liczników zbiorczych;
- k) koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków;
- l) opłaty abonamentowe za wodomierz główny;
- ł) koszty zakupu ciepła:
  - na potrzeby centralnego ogrzewania;
  - do podgrzania wody dostarczanej centralnie;
- m) koszty utrzymania mienia Spółdzielni – którego zasady określa odrębny regulamin;
- n) koszty ubezpieczenia majątkowego i odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni;
- o) koszty usług deratyzacyjnych i czyszczenia zsypów;
- p) koszty obsługi kominiarskiej;
- r) koszty przeglądów gazowych i elektrycznych;
- s) opłata abonamentowa za monitoring;
- t) opłata za zajęcie terenu Gminy lub pasa drogowego pod pojemniki na nieczystości stałe;
- u) opłata za służebność gruntową;

- w) opłata za umieszczenie w pasie drogowym sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz przyłącza wodociągowego;
  - x) spłata zobowiązań wobec BGK;
  - y) opłata za sprzątanie części wspólnych w budynku;
  - z) amortyzacja nowych środków trwałych GZM.
- 1.2 Podstawą do rozliczenia kosztów zarządzania nieruchomościami i ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan ekonomiczno - gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Jeżeli w ciągu roku wystąpią zmiany mające wpływ na wysokość kosztów i opłat, dopuszczalna jest korekta planu.
- 1.3 Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku finansowego Spółdzielni, a różnica między rzeczywistymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat przechodzi na rok następny w celu rozliczenia, poprzez opłaty, z osobami uprawnionymi do lokali.

## **2. Jednostki rozliczeniowe**

- 2.1 Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mogą być:
- a)  $m^2$  powierzchni użytkowej lokalu;
  - b)  $m^3$  kubatury lokalu;
  - c)  $m^3$  wody i ścieków;
  - d) GJ ciepła;
  - e) ilość osób zamieszkujących lokal;
  - f) ilość lokali w nieruchomości lub budynku.
- 2.2 Jednostką rozliczeniową kosztów zarządzania nieruchomościami jest  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali.
- 2.3 Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, tj. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika łącznie z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane, bądź obudowane, bez powierzchni przynależnej. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów, loggi i antresol.
- 2.4 Pralnie, suszarnie, strychy, korytarze klatkowe i piwniczne, szyby zsypane, szyby windowe, wózkownie, pomieszczenia z wodomierzem, pomieszczenia z c.o., pomieszczenia administracyjne stanowią części wspólne budynków.
- 2.5 Piwnica stanowi pomieszczenie przynależne do danego lokalu.
- 2.6 Garaże mogą stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu albo stanowić samodzielny lokal.

- 2.7 Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm, za powierzchnię użytkową uznaje się 50% powierzchni podłogi. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości powyżej 220 cm zalicza się w 100%.
- 2.8 Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych wraz z częścią zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta pod urządzenia techniczne, związana z funkcją danego lokalu jest powierzchnią użytkową tego lokalu.
- 2.9 Powierzchnię użytkową mieszkań, garaży i lokali użytkowych oblicza się wg normy PN-70/B-02365.

### **3. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

- 3.1 Koszty wymienione w pkt 1.1 są ewidencjonowane na poszczególne budynki w ramach danej nieruchomości.
- 3.2 Koszty ujęte w pkt 1.1 a) ustala się następująco:
- a) koszty bezpośrednio dotyczące zakupu usług dla danej grupy lokali ewidencjonuje się w wysokości określonej fakturami lub wg merytorycznego opisu faktury wspólnej kwalifikującego wysokość kosztu;
  - b) koszty wspólne rozlicza się na poszczególne rodzaje działalności w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tej działalności do ogólnej kwoty przychodów (Art. 15 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).
- 3.3 Koszty zakupu energii elektrycznej służącej oświetleniu części wspólnych oraz terenu, eksploatacji dźwigów, hydroforni i platform schodowych oraz koszty zakupu gazu pobieranego poprzez liczniki zbiorcze rozlicza się w odpowiednim stosunku do powierzchni użytkowej lokalu lub ilości osób zamieszkałych w lokalu lub ilości lokali w budynku. Wybór formy rozliczenia zależy od pisemnego stanowiska większości osób posiadających prawo do lokalu w budynku.
- 3.4 Koszty odpisu na fundusz remontowy odnoszone są w ciężar eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych w przeliczeniu na  $m^2$  powierzchni użytkowej danej grupy lokali. Koszty odpisu funduszu remontowego garaży użytkowanych przez osoby mające spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu powstałą w drodze nabycia od Spółdzielni odnoszone są w ciężar eksploatacji nieruchomości na terenie, której znajdują się te garaże. Rozliczanie funduszu remontowego następuje zgodnie z zasadami zawartymi w Regulaminie funduszu remontowego.

- 3.5 Koszty remontów lokali użytkowych i koszty remontów garaży użytkowanych przez inne osoby niż wymienione w pkt 3.4 ewidencjonuje się w ramach kosztów ich eksploatacji.
- 3.6 Koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej odnoszone są w ciężar eksploatacji lokali mieszkalnych, a ich jednostką rozliczeniową jest lokal mieszkalny.
- 3.7. Kosztem eksploatacji dźwigów osobowych, hydroforni i platform schodowych obejmują:
- a) koszty czynności serwisowych;
  - b) opłaty za dozór techniczny.
- 3.8 Koszty eksploatacji dźwigów osobowych, hydroforni i platform schodowych rozlicza się na lokale wyłącznie w budynkach, w których są zamontowane.
- 3.9 Kosztami konserwacji domofonów przyjętych do konserwacji przez Spółdzielnię obciąża się lokale wyposażone w te urządzenia, ustalając średni koszt utrzymania domofonu wg wynegocjowanych z usługodawcą cen.
- 3.10 Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi określona jest uchwałą Rady Miejskiej w Świdniku.
- 3.11 Wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest zależna od ilości osób zamieszkujących w lokalu. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu osoba uprawniona do lokalu obowiązana jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię na piśmie.
- 3.12 Koszty deratyzacji i czyszczenia zsypów, obsługi kominiarskiej oraz koszty przeglądów gazowych i elektrycznych ustalane są w oparciu o wynegocjowane ceny i rozliczane na liczbę lokali.
- 3.13 Koszty konserwacji instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej ustalane są w oparciu o wynegocjowane ceny i rozliczane na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
- 3.14 Rozliczanie naliczonych zaliczek odbywa się odrębnie dla każdego lokalu, w okresach rocznych. Użytkownicy otrzymują informację o rozliczeniu zaliczek i o saldzie rozliczenia, za dany rok najpóźniej do 31 maja następnego roku.
- 3.15 Nadpłata wynikająca z rozliczenia, o którym mowa w pkt 3.14 może być potrącona na zaspokojenie wymagalnych roszczeń Spółdzielni do użytkownika lokalu z tytułu:
- a) wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,
  - b) odsetek od nieterminowych opłat eksploatacyjnych,
  - c) zadłużenia z tytułu orzeczeń sądowych,

- d) zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych,
- e) bieżących opłat eksploatacyjnych.

Potrącenia dokonuje się w drodze pisemnego powiadomienia osoby uprawnionej listem poleconym lub doręczonego przez pracownika Spółdzielni.

- 3.16 Kwota nadpłaty wynikająca z rozliczenia, o którym mowa w pkt 3.14 i 3.15 powiększa saldo rozliczeń z lokatorem; podlega zwrotowi wyłącznie na żądanie osoby uprawnionej.
- 3.17 W razie niedopłaty w rozliczeniu, o którym mowa w pkt 3.14 osoba zobowiązana winna uiścić brakującą kwotę w terminie wskazanym w zawiadomieniu o rozliczeniu, pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych lub zwrócić się pisemnie o rozłożenie niedopłaty na raty.
- 3.18 W razie zbycia lokalu przed rozliczeniem zaliczek, saldo rozliczenia obciąża nabywcę chyba, że w notarialnej umowie zbycia lokalu strony postanowią inaczej i zgłoszą w Spółdzielni wszystkie dane niezbędne do wykonania takiego rozliczenia.

#### **4. Zasady rozliczania kosztów zakupu wody zimnej i odprowadzania ścieków**

- 4.1 Rozliczanie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z tytułu zakupu wody zimnej i odprowadzenia ścieków odbywa się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków obsługiwanych przez wymiennikownię zbiorczą, w której podgrzewana jest woda dla tych budynków.
- 4.2 Kosztem zakupu wody i odprowadzenia ścieków jest iloczyn łącznej ilości zużytej wody i odprowadzonych ścieków ustalonych na podstawie wskazań wodomierzy głównych wody zimnej w poszczególnych budynkach i wymiennikowniach zbiorczych oraz ceny **1m<sup>3</sup>** wody i odprowadzenia ścieków wg taryfy dostawcy. Ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości zużytej wody wg wskazań wodomierzy głównych.
- 4.3 Różnica pomiędzy kosztem zakupu wody i odprowadzenia ścieków w poszczególnych budynkach i wymiennikowniach zbiorczych a kosztem wyliczonym na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych w tych budynkach oraz obowiązującej ceny wody i odprowadzenia ścieków, rozliczana będzie na poszczególnych odbiorców w budynku lub grupie budynków podłączonych do tej samej wymiennikowni zbiorczej, w proporcji do ilości wody pobranej przez nich w okresie rozliczeniowym, z wyłączeniem pralni i mieszkań nieopomiarowanych za pomocą wodomierzy.
- 4.4 Opłata abonamentowa za wodomierz główny ustalana jest wg ilości przyłączy w budynku lub w grupie budynków, do których ciepła woda dostarczana jest z wymiennikowni zbiorczych oraz taryfy dostawcy wody i rozliczana na lokale do nich podłączone z wyjątkiem pralni.

- 4.5 Koszt zużytej wody i odprowadzonych ścieków w pralni obciąża osobę, która – za zgodą Spółdzielni - podjęła się opieki nad pralnią. Podstawą do obciążenia jest zużycie wody wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w pralni oraz obowiązująca Spółdzielnią cena wody i odprowadzania ścieków.
- 4.6 Użytkownicy lokali wnoszą opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków w formie zaliczek, przez okres 12 miesięcy kalendarzowych.
- 4.7 Wysokość zaliczki ustala się raz w roku kalendarzowym wg przewidywanego kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu z możliwością korekty w ciągu roku, w razie zaistnienia istotnej rozbieżności pomiędzy planowanym a faktycznym zużyciem wody.
- 4.8 Wysokość zaliczki może ulec zmianie w przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy wyznaczoną wysokością zaliczki a kosztem zużytej wody w danym lokalu lub na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu. Zmiana wysokości zaliczki obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po zgłoszeniu.
- 4.9 Ryczałt dla mieszkań nieopomiarowanych wynosi  $10 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$  w tym  $5 \text{ m}^3/\text{osobę} /\text{m-c}$  ciepłej wody w przypadku lokali w budynkach z ciepłą wodą dostarczaną centralnie wg ilości osób od której nalicza się miesięczne opłaty za używanie lokalu.
- 4.10 W przypadku zmiany użytkownika lokalu lub zasiedlenia lokalu po raz pierwszy, wysokość zaliczki ustala się w wysokości uzgodnionej z użytkownikiem oraz cen wody i odprowadzenia ścieków obowiązujących w Spółdzielni.
- 4.11 Naliczone zaliczki podlegają rozliczeniu za rok kalendarzowy.
- 4.12 Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie zaliczek za zużytą wodę i odprowadzone ścieki, za dany rok najpóźniej do 31 maja następnego roku.
- 4.13 Spółdzielnia dokonuje okresowych odczytów stanów wodomierzy, prowadzi kontrolę ich stanu technicznego, poprawności montażu i opomiarowania wszystkich punktów czerpalnych wody w lokalu.
- 4.14 Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępniania instalacji i urządzeń pomiarowych osobie upoważnionej przez Spółdzielnię do przeprowadzenia kontroli i odczytów.
- 4.15 W przypadku niedostępności lokalu do odczytu wodomierzy, ich stany zostaną oszacowane na podstawie średniego zużycia wody w lokalu ustalonego na podstawie dwóch ostatnich odczytów, z możliwością korekty po udostępnieniu lokalu do odczytu wodomierzy w kolejnym terminie odczytów.
- 4.16 W przypadku kolejnego następującego po sobie niedostępności lokalu do odczytu wodomierzy rozliczenie nastąpi w sposób przewidziany dla mieszkań nieopomiarowanych za pomocą wodomierzy, bez możliwości korekty naliczonego w ten sposób zużycia. Osoby uprawnione do lokalu będą

powiadamiane listami poleconymi o zmianie sposobu naliczenia opłat za wodę obowiązującego do czasu udostępnienia mieszkania do odczytu wodomierzy.

- 4.17 W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza, zużycie wody za okres awaryjny do momentu jego wymiany zostanie określone na podstawie średniego zużycia wody rejestrowanego przez ten wodomierz we wcześniejszych okresach.
- 4.18 W przypadku nieudostępnienia wodomierzy do wymiany okresowej w danym roku, mieszkanie od kolejnego roku rozliczeniowego będzie traktowane jako nieopomiarowane a ilość wody będzie naliczana w sposób ryczałtowy zgodnie z pkt 4.9.

## **5. Zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła**

5.1 Kosztem zakupu ciepła jest:

- 1) dla budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej -
  - a) opłata przesyłowa zmienna i opłata za ciepło:
    - na cele c.o. wg ilości GJ ze wskazań liczników ciepła zainstalowanych w budynkach x cena 1GJ dla danego budynku;
    - na cele podgrzania wody wg ilości GJ ze wskazań liczników ciepła na cele c.w. zainstalowanych w budynkach lub wymiennikowniach zbiorczych x cena 1GJ dla danego budynku lub grupy budynków podłączonych do wymiennikowni zbiorczej;
  - b) opłata za zamówioną moc cieplną oraz opłata przesyłowa stała w zł/MW mocy zamówionej, na cele c.o. i podgrzania wody;
  - c) koszt ubytków nośnika ciepła w zł/m<sup>3</sup>;
  - d) koszt obsługi serwisowej węzłów cieplnych - dotyczy budynków przy ul. Spadochroniarzy 1, 1B, Wyspiańskiego 25, Akacjowej 22,24,26,28;
  - e) koszt energii elektrycznej zużywanej na potrzeby węzłów w budynkach przy ul. Spadochroniarzy 1, 1B, Wyspiańskiego 25, Akacjowej 22,24,26,28 wg wskazań liczników energii elektrycznej;
- 2) dla budynków zasilanych z własnych kotłowni gazowych:
  - a) koszt gazu zużytego w kotłowni dla celów c.o. i podgrzania wody użytkowej wg faktur dostawcy;
  - b) opłaty stałe dostawcy gazu;
  - c) koszt robót konserwacyjno-eksploatacyjnych dotyczących kotłowni;
  - d) koszt energii elektrycznej zużywanej w kotłowni według wskazań licznika energii elektrycznej;



- e) opłaty za dozór techniczny urządzeń kotłowni;
  - f) opłaty za wprowadzenie gazów i pyłów z kotłowni do powietrza.
- 5.2 Otrzymane upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych przez dostawcę ciepła pomniejszają koszt zakupu ciepła.
- 5.3 Koszt ciepła na cele c.o. w budynkach z kotłowniami gazowymi określa się jako różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami ciepła wyliczonymi wg zasad opisanych w pkt 5.1 ppkt 2) w danym budynku i kosztami ciepła na cele podgrzania wody w tym budynku.
- 5.4 Koszt ciepła na podgrzanie wody w budynkach z kotłowniami gazowymi stanowią opłaty ustalone na podstawie ilości zużytej ciepłej wody w danym budynku i obowiązującej w Spółdzielni ceny podgrzania wody wyliczonej wg pkt 5.14 ppkt 2).
- 5.5 Koszt zakupu ciepła rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe.
- 5.6 Koszty zakupu ciepła na cele c.o. rozlicza się na poszczególne lokale stosując metody wykorzystujące:
- a) powierzchnię lub kubaturę lokali;
  - b) wskazania podzielników kosztów ogrzewania i powierzchnię lub kubaturę lokali, wg oddzielnego regulaminu;
  - c) wskazania ciepłomierzy lokalowych i powierzchnię lub kubaturę lokali.
- 5.6<sup>1</sup> W rozliczeniach kosztów zakupu ciepła na cele c.o. stosowane są współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, wyznaczone w oparciu o obliczeniowe straty ciepła lokali w budynku.
- 5.7 W przypadku metody rozliczeń, o której mowa w pkt 5.6 ppkt a) wartość współczynników wyrównawczych przyjmuje się **1,0** (jeden).
- 5.8 Na poczet kosztów zakupu ciepła na cele c.o. użytkownicy lokali wnoszą przez 12 miesięcy kalendarzowych zaliczki w wysokości ustalonej dla poszczególnych budynków, w oparciu o przewidywane koszty zakupu ciepła dla danego budynku.
- 5.9 Rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla celów c.o. wg podzielników kosztów w lokalach położonych w budynkach wielorodzinnych oraz w pawilonach użytkowych dokonuje firma zewnętrzna, na zlecenie Spółdzielni, na podstawie kosztów zakupu ciepła na cele c.o., odczytów podzielników kosztów i odrębnego regulaminu. Za wykonane czynności firma pobiera opłatę określoną w umowie rozliczeniowej. Koszty usługi odczytowo-rozliczeniowej dzielone są na poszczególne lokale wg ilości urządzeń zamontowanych w danym lokalu i wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.

5.10 W przypadku budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej i wyposażonych w ciepłomierze lokalowe rozliczenia kosztów zakupu ciepła na cele c.o. dokonuje firma zewnętrzna, na zlecenie Spółdzielni, na podstawie kosztów zakupu ciepła na cele c.o., odczytów ciepłomierzy lokalowych i niniejszego regulaminu. Za wykonane czynności firma pobiera opłatę określoną w umowie rozliczeniowej. Koszty usługi odczytowo-rozliczeniowej dzielone są na liczbę lokali w budynku i są wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.

5.11 Do rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele c.o. w budynku objętym rozliczeniem ich wg ciepłomierzy lokalowych przyjmuje się podział całkowitych kosztów zakupu ciepła na cele c.o. na:

- a) **koszty stałe** - część kosztów zakupu ciepła na cele c.o. obejmująca opłatę za moc zamówioną, opłatę przesyłową stałą, koszt ubytków nośnika ciepła.

*Koszty stałe* rozlicza się w proporcji do  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali lub ich kubatury.

- b) **koszty zmienne** - część kosztów zakupu ciepła na cele c.o. obejmujące opłatę przesyłową zmienną i opłatę za ciepło.

Koszty zmienne dzieli się na:

- *indywidualne koszty zużycia* - ustalane wg wskazań lokalowych liczników ciepła i obowiązującej ceny 1GJ, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
- *koszty wspólne* - część kosztów zakupu ciepła na cele c.o. wynikająca z różnicy kosztów zmiennych i sumy indywidualnych kosztów zużycia we wszystkich lokalach w budynku.

*Koszty wspólne* rozliczane są proporcjonalnie do zużycia ciepła wg wskazań ciepłomierzy lokalowych.

5.12 Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach ciepłomierza lub jego plomb. W przypadku uszkodzeń spowodowanych przez użytkownika, ponosi on koszt wymiany ciepłomierza a koszty ogrzewania lokalu wyliczone będą jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania  $1m^3$  kubatury budynku i kubatury lokalu albo jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania  $1 m^2$  powierzchni budynku i powierzchni lokalu.

5.13 W przypadku stwierdzenia awarii ciepłomierza, zużycie ciepła za okres awaryjny do momentu jego wymiany zostanie określone na podstawie średniego zużycia rejestrowanego przez ten ciepłomierz we wcześniejszych okresach.

5.14 Koszty zakupu ciepła na cele podgrzania wody w lokalach mieszkalnych rozlicza się następująco:

- 1) dla budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej – wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych ciepłej wody x cena podgrzania ustalona w oparciu o koszty zakupu ciepła na cele podgrzania wody i ilości zużytej w tym okresie ciepłej wody w budynku lub grupie budynków;
  - 2) dla budynków z własną kotłownią gazową - wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych x cena podgrzania ustalona w oparciu o koszt gazu potrzebnego do podgrzania 1m<sup>3</sup> wody zimnej, powiększony o straty energii na cyrkulacji.
- 5.15 Na poczet kosztów zakupu ciepła na cele podgrzania wody użytkownicy lokali wnoszą przez 12 miesięcy kalendarzowych zaliczki, ustalone następująco:
- 1) dla budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej - wg przewidywanego zużycia ciepłej wody w lokalu x przewidywana cena podgrzewu;
  - 2) dla budynków z własną kotłownią gazową – wg przewidywanego zużycia ciepłej wody w lokalu x cena podgrzania ustalona w oparciu o koszt gazu potrzebnego do podgrzania 1m<sup>3</sup> wody zimnej, powiększony o straty energii na cyrkulacji.
- 5.16 Wysokość zaliczek na cele podgrzania wody może ulec zmianie w przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy wyznaczoną wysokością zaliczki a zużyciem ciepłej wody w danym lokalu lub na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu.
- 5.17 W przypadku zmiany użytkownika lokalu lub zasiedlenia lokalu po raz pierwszy wysokość zaliczek na podgrzanie wody ustala się w wysokości uzgodnionej z użytkownikiem i aktualnie obowiązujących cen za podgrzanie wody w Spółdzielni.
- 5.18 Naliczone zaliczki na cele c.o. i podgrzania wody podlegają rozliczeniu za rok kalendarzowy.
- 5.19 Użytkownicy lokali otrzymują informację o rozliczeniu zaliczek na cele c.o. i podgrzania wody za dany rok najpóźniej do 31 maja następnego roku.
- 5.20 Na poczet kosztów ciepła na cele c.o. użytkownicy lokali użytkowych znajdujących się:
- a) w pawilonach wolno stojących - wnoszą zaliczkę przez 12 miesięcy w wysokości przewidywanych kosztów c.o. w tych lokalach,
  - b) w budynkach mieszkalnych - wnoszą zaliczki wg zasad obowiązujących użytkowników lokali mieszkalnych,
  - c) w lokalach z indywidualnym opomiarowaniem ciepła podlicznikiem ciepła - wnoszą przez 12 miesięcy w roku zaliczki na poczet opłat

stałych oraz w sezonie grzewczym opłaty wg wskazań podlicznika ciepła i obowiązującej ceny 1 GJ.

- 5.21 Zaliczki na c.o. dla lokali użytkowych podlegają rozliczeniu wg zasad dotyczących lokali mieszkalnych.
- 5.22 Za korzystanie z ciepłej wody dostarczanej z miejskiej sieci ciepłowniczej użytkownicy lokali użytkowych wnoszą opłaty ustalone wg zasad dotyczących lokali mieszkalnych. Podlegają one rozliczeniu również wg zasad dotyczących lokali mieszkalnych.

## **6. Składniki opłat obciążających użytkowników lokali**

6.1 Opłaty obciążające użytkowników poszczególnych lokali obejmują następujące pozycje:

- a) zarządzanie nieruchomością;
- b) wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości;
- c) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
- d) energia elektryczna części wspólnych i oświetlenia terenu;
- e) konserwacja dźwigów, hydroforni i platform schodowych;
- f) konserwacja domofonów;
- g) fundusz remontowy nieruchomości;
- h) działalność społeczna, kulturalna i oświatowa;
- i) zimna woda i kanalizacja;
- j) centralne ogrzewanie;
- k) podgrzanie wody;
- l) gaz z liczników zbiorczych;
- m) spłata zobowiązań wobec BGK;
- n) sprzątanie części wspólnych w budynku;
- o) usługi deratyzacyjne i czyszczenie zsypów;
- p) obsługa kominiarska;
- q) przeglądy gazowe i elektryczne;
- r) konserwacja instalacji elektrycznej, wod.-kan. i gazowej;
- s) opłata abonamentowa za wodomierz główny;
- t) ubezpieczenia nieruchomości;
- u) opłata abonamentowa za monitoring;
- w) opłata za zajęcie terenu pod pojemniki na odpady;
- x) opłata za służebność gruntową;
- y) opłata za umieszczenie w pasie drogowym sieci sanitarnych;
- z) amortyzacja nowych środków trwałych GZM.

6.3 Najemcy lokali wnoszą opłaty w wysokości i w terminie określonym w umowie najmu.

- 6.4 Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do czasu wydania go Spółdzielni pokrywają koszty utrzymania tego lokalu wg zasad określonych przez Zarząd. Koszty te nie mogą być niższe niż obowiązujące członków Spółdzielni.
- 6.5 Osoby uprawnione do lokali mieszkalnych obowiązują wnoszenie opłat co miesiąc, z góry, do dnia 17 każdego miesiąca.
- 6.6 Osoby uprawnione do lokali niemieszkalnych uiszczają opłaty fakturowane do końca danego miesiąca, z dołu.
- 6.7 Od opłat za lokale mieszkalne wnoszonych po terminie Spółdzielnia może naliczyć ustawowe odsetki za opóźnienie, a w odniesieniu do lokali użytkowych odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
- 6.8 Koszty dotyczące spółdzielczych lokali związane z działalnością Spółdzielni są odnoszone i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności, na której potrzeby są wykorzystywane.
- 6.9 Zmiana wysokości opłat jest dokonywana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. nr 31 z 2005 r. poz. 266 z późn. zm.).

## 7. Przepisy końcowe

Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku w dniu 29.12.2011 r. Uchwałą nr 124/2011, zmieniony w dniu 28.01.2013 r. Uchwałą nr 5/2013, zmieniony w dniu 25.04.2013 r. Uchwałą nr 49/2013, zmieniony w dniu 14.12.2015 r. Uchwałą nr 69/2015, zmieniony w dniu 14.12.2016 r. Uchwałą nr 58/2016.

Opracował: Z-ca Prezesa ds. ekonom. - Główny Księgowy mgr Mirosława Wilkołek	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Jerzy Mroczek	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. inż. Zygfryd Juszczyński	Przew. Rady Nadzorczej mgr Marian Chałas		
				14.12.2016	14.12.2016