

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

Załącznik Nr 1
do Uchwały nr 34/2019
Rady Nadzorczej z dnia 29.08.2019 r.

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/ z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne /Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków /Dz. U. 2001 Nr 73, poz. 727 z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska /Dz. U. 2001 Nr 62, poz. 627 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,
- najemcy lokali stanowiących własność Spółdzielni.

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 Spółdzielni;
 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, garaży 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 zsyków;
- p) koszty obsługi kominiarskiej;
- q) koszty przeglądów gazowych, wentylacyjnych, spalinowych, elektrycznych,
- r) koszty przeglądów zaworów hydrantowych instalacji ppoż.,
- s) opłata abonamentowa za monitoring;
- ś) koszty badania wyłączników głównych ppoż.,
- 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,
- ż) opłata na fundusz celowy, którego zasady określa odrębny regulamin.

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 ich rozliczenia.

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 m² 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 gospodarczym 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 zsypowe, szyby windowe, wózkownie, pomieszczenia z wodomierzem, pomieszczenia węzłów c.o., pomieszczenia administracyjne, stanowią części wspólne budynków. Dopuszcza się możliwość wynajęcia nie użytkowanego pomieszczenia wspólnego na podstawie odrębnej umowy i za zgodą większości użytkowników lokali w klatce lub budynku.
- 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 m² 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 są:
 - a) koszty czynności serwisowych;
 - b) opłaty za dozór techniczny.
- 3.8 Koszty eksploatacji dźwigów osobowych, hydroforni i platform schodowych rozlicza się na wszystkie 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 i sposobu segregacji odpadów. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu osoba uprawniona do lokalu obowiązana jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię na piśmie.

- 3.12 Opłaty za deratyzację i czyszczenie zsypów, obsługę kominiarską, przeglądy instalacji gazowych, wentylacyjnych, spalinowych i elektrycznych ustalane są w oparciu o przewidywane koszty tych usług i odnoszone do liczby lokali w danym budynku.
- 3.13 Opłaty za konserwację instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i gazowych ustalane są w oparciu o przewidywane koszty tych usług i odnoszone do m² powierzchni użytkowej lokali.
- 3.14 Opłaty za przeglądy zaworów hydrantowych instalacji ppoż. ustalane są w oparciu o przewidywane koszty tych usług i odnoszone do liczby lokali w budynku, w którym są zainstalowane.
- 3.15 Opłaty za monitoring ustalane są w oparciu o przewidywane koszty tych usług i odnoszone do liczby lokali w budynku, w którym są zainstalowane.
- 3.16 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.
- 3.17 Nadpłata wynikająca z rozliczenia, o którym mowa w pkt 3.16 może być potrącona na zaspokojenie wymagalnych roszczeń Spółdzielni do użytkownika lokalu z tytułu:
- wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,
 - odsetek od nieterminowych opłat eksploatacyjnych,
 - zadłużenia z tytułu orzeczeń sądowych,
 - zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych,
 - bieżących opłat eksploatacyjnych.
- Potrącenia dokonuje się w drodze pisemnego powiadomienia osoby uprawnionej listem poleconym lub doręczonego przez pracownika Spółdzielni.
- 3.18 Kwota nadpłaty wynikająca z rozliczenia, o którym mowa w pkt 3.16 powiększa saldo rozliczeń z użytkownikiem lokalu i podlega rozliczeniu w bieżących opłatach.
- 3.19 W razie niedopłaty w rozliczeniu, o którym mowa w pkt 3.16, 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. Przez okres spłaty ratalnej Spółdzielnia nie nalicza odsetek ustawowych za opóźnienie.
- 3.20 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 i odprowadzania ścieków

- 4.1 Rozliczanie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z tytułu zakupu wody 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, ustalonej na podstawie wskazań wodomierzy głównych wody zimnej w poszczególnych budynkach i wymiennikowniach zbiorczych, oraz ceny 1m^3 wody i odprowadzenia ścieków wg taryfy dostawcy. Ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości zużytej wody wg wskazań wodomierzy głównych.
- 4.3 Rozliczanie kosztu wynikającego z różnicy wskazań między wodomierzami głównymi a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody w poszczególnych budynkach i wymiennikowniach zbiorczych, odbywać się 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.
- 4.4 Opłata abonamentowa za wodomierze główne ustalana jest wg ilości przyłączy w budynku lub w grupie budynków podłączonych do wymiennikowni zbiorczych, wraz z przyłączami w tych wymiennikowniach, oraz taryfy dostawcy wody i odnoszona jest do ilości lokali w tych budynkach z wyłączeniem 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 Spółdzielnię cena wody i odprowadzania ścieków.
- 4.6 Użytkownicy lokali wnoszą opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w formie zaliczek, przez okres 12 miesięcy kalendarzowych.
- 4.7 Wysokość zaliczki z pkt 4.6 ustala się wg przewidywanego kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu z możliwością korekty w ciągu roku, w razie zaistnienia rozbieżności pomiędzy przewidywanym, a faktycznym zużyciem wody.
- 4.8 Wysokość zaliczki z pkt 4.6 może również ulec zmianie 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 przewidywanego zużycia 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 lub podmioty przez nią upoważnione, dokonują okresowych odczytów stanów wodomierzy i ich wymiany, prowadzą kontrolę ich stanu technicznego oraz poprawności montażu i opomiarowania wszystkich punktów czerpalnych wody w lokalu.
- 4.14 Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępniania instalacji i urządzeń pomiarowych Spółdzielni lub podmiotom przez nią upoważnionym do przeprowadzenia kontroli, odczytów i wymian.
- 4.15 W przypadku nieudostępnienia 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 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.
- 4.17 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 nośnika ciepła w zł/m³;

- 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 danym budynku ceny podgrzania wody.
- 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.
- 5.7 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.
- 5.8 W przypadku metody rozliczeń, o której mowa w pkt 5.6 ppkt a) wartość współczynników wyrównawczych przyjmuje się 1,0 (jeden).

- 5.9 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.
- 5.10 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.
- 5.11 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.
- 5.12 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 m² 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** - ustalone 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.

- 5.13 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 lub naprawy 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.
- 5.14 W przypadku stwierdzenia awarii ciepłomierza, zużycie ciepła za okres awaryjny do momentu jego wymiany lub naprawy, zostanie wyliczone 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.
- 5.15 Na poczet kosztów zakupu ciepła na cele podgrzania wody użytkownicy lokali wnoszą przez 12 miesięcy kalendarzowych zaliczki, ustalane następująco:
- 1) dla budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej - wg przewidywanego zużycia ciepłej wody w lokalu x przewidywana cena podgrzewu ustalona w oparciu o przewidywane koszty zakupu ciepła na cele podgrzania wody i przewidywanej ilości zużytej w tym okresie ciepłej wody w budynku lub grupie budynków;
 - 2) dla budynków z własną kotłownią gazową – wg przewidywanego zużycia ciepłej wody w lokalu x przewidywana cena podgrzania ustalona w oparciu o przewidywany koszt zakupu gazu na cele podgrzania wody i przewidywanej ilości zużytej w tym okresie ciepłej wody w budynku.
- 5.16 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 rzeczywiste koszty zakupu ciepła na cele podgrzania wody i rzeczywiste 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 rzeczywiste koszty zakupu gazu na cele podgrzania wody i rzeczywiste ilości zużytej w tym okresie ciepłej wody w budynku.
- 5.17 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.
- 5.18 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.

- 5.19 Naliczone zaliczki na cele c.o. i podgrzania wody podlegają rozliczeniu za rok kalendarzowy.
- 5.20 Użytkownicy lokali otrzymują informację o rozliczeniu zaliczek na cele c.o. i podgrzania wody za dany rok rozliczeniowy najpóźniej do 31 maja następnego roku.
- 5.21 Na poczet kosztów ciepła na cele c.o. użytkownicy lokali użytkowych znajdujących się:
- w pawilonach wolno stojących - wnoszą zaliczkę przez 12 miesięcy w wysokości przewidywanych kosztów c.o. w tych lokalach,
 - w budynkach mieszkalnych - wnoszą zaliczki wg zasad obowiązujących użytkowników lokali mieszkalnych,
 - 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.
- 5.22 Zaliczki na c.o. dla lokali użytkowych podlegają rozliczeniu wg zasad dotyczących lokali mieszkalnych.
- 5.23 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:
- zarządzanie nieruchomością;
 - wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości;
 - opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
 - energia elektryczna części wspólnych i oświetlenia terenu;
 - konserwacja dźwigów, hydroforni i platform schodowych;
 - konserwacja domofonów;
 - fundusz remontowy nieruchomości;
 - działalność społeczna, kulturalna i oświatowa;
 - zimna woda i kanalizacja;
 - centralne ogrzewanie;
 - podgrzanie wody;
 - gaz z liczników zbiorczych;
 - splata zobowiązań wobec BGK;

- n) sprzątanie części wspólnych w budynku;
- o) usługi deratyzacyjne i czyszczenie zsypów;
- p) obsługa kominiarska;
- q) przeglądy gazowe, wentylacyjne, spalinowe, elektryczne;
- r) przeglądy zaworów hydrantowych instalacji ppoż.;
- s) konserwacja instalacji elektrycznej, wod.-kan. i gazowej;
- ś) opłata za badanie wyłączników głównych ppoż.,
- t) opłata abonamentowa za wodomierz główny;
- u) ubezpieczenia nieruchomości;
- v) 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,
- ż) opłata na fundusz celowy, którego zasady określa odrębny regulamin.

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, zgodnie z „Regulaminem gospodarki lokalami znajdującymi się w dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku”. Koszty te nie mogą być niższe niż obowiązujące członków Spółdzielni.

6.5 Użytkowników lokali mieszkalnych i garaży obowiązuje wnoszenie opłat co miesiąc, z góry, do dnia 17 każdego miesiąca.

6.6 Użytkownicy lokali użytkowych uiszczają opłaty na podstawie faktur wystawionych za dany miesiąc.

6.7 Od opłat za lokale mieszkalne i garaże, wnoszonych po terminie Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie, a w odniesieniu do lokali użytkowych, ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

6.7 Zarząd może odstąpić od dochodzenia odsetek ustawowych, w wysokości do 50% ich wartości, wyłącznie na podstawie pisemnego wniosku osoby uprawnionej do lokalu i pod warunkiem spłaty zadłużenia.

6.9 Koszty dotyczące spółdzielczych lokali związane z działalnością Spółdzielni są odnoszone i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności, na które potrzeby są wykorzystywane.

6.10 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

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Zarząd, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku w dniu 29.08.2019 r. Uchwałą nr 34/2019 z mocą obowiązywania od dnia podjęcia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin struktury kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad rozliczania kosztów mediów i działania Spółdzielni” z dnia 14.12.2016r.

Opracował: Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych Grzegorz Matacz	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. Jan Pyszniak	Przew. Rady Nadzorczej Konrad Sawicki		
				29.08.2019 r.	29.08.2019 r.