

REGULAMIN
ROZLICZEŃ KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKALNYMI
UŻYTKOWYMI I
GARAŻAMI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„FILAR”

**REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKALNYMI , UŻYTKOWYMI i GARAŻAMI.
Spółdzielni Mieszkaniowej "FILAR" w Elblągu**

**ROZDZIAŁ I
ZASADY OGÓLNE**

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego , który polega na porównaniu kosztów i przychodów z tej działalności .
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych tj. obejmujących okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
3. Wynik rozliczenia kosztów zasobami Spółdzielni za rok kalendarzowy stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży w roku następnym .

§ 2.

Spółdzielnia z mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarządza własnymi lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami , a w oparciu o podpisaną umowę notarialną lub z mocy Ustawy o spółdzielniach sprawuje zarząd nad lokalami mieszkalnymi , użytkowymi i garażami stanowiącymi własność użytkowników tych lokali , oraz wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi.

**ROZDZIAŁ II
POSTANOWIENIA WSTĘPNE .**

§ 3.

Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów związanych z :

- 1) eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
- 3) eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych i garaży
- 4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

§ 4.

Regulamin określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.

**ROZDZIAŁ III
POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE.**

§ 5.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych : obejmują:

1. Koszty dostawy energii cieplnej z podziałem na :
 - a. koszty opłaty stałej dotyczące centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - b. koszty opłaty zmiennej dotyczące centralnego ogrzewania
 - c. koszty opłaty zmiennej dotyczące podgrzania wody
2. koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków ,
3. koszty wywozu nieczystości stałych.
4. koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy
5. koszty konserwacji instalacji domofonowej
6. koszty energii elektrycznej dostarczanej do punktu świetlnego w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali,
7. koszty spłaty kredytów mieszkaniowych
8. podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu z pomieszczeniem przynależnym oraz od gruntu znajdującego się w obrębie nieruchomości,

§ 6.

Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do nieruchomości wspólnych obejmują :

1. Koszty zawarte w pozycji: „eksploatacja” na które składają się :
 - a) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych ,
 - b) koszty utrzymania zieleni nieruchomości wspólnych
 - c) koszty utrzymania czystości części wspólnych
 - d) koszty utrzymania zimowego,
 - e) podatek od nieruchomości części wspólnych budynku np. korytarzy, strychów itp.
 - f) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - g) koszty konserwacji i napraw dotyczących nieruchomości ,
 - h) koszty przeglądów kominiarskich i gazowych,
 - i) koszty dostawy wody i odbioru ścieków do części wspólnej nieruchomości,
 - j) Koszty wynikające z ustalenia służebności gruntowych,
 - k) koszty związane z zarządzaniem nieruchomością ,w części na nią przypadającą,
 - l) koszty utrzymania dróg i chodników
 - m) inne koszty , o ile są związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej.
2. fundusz remontowy

§ 7.

Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do garaży obejmują :

1. koszty eksploatacji i utrzymania obejmują:
 - a) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - b) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu z pomieszczeniem przynależnym oraz od gruntu znajdującego się w obrębie nieruchomości,
 - c) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów
 - d) koszty związane z zarządzaniem nieruchomością ,w części na nią przypadającą,

ROZDZIAŁ IV.**EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I
UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI .**

§ 8.

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków lub nieruchomości według miejsc powstawania tych kosztów. W przypadku , gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości , poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości proporcjonalną do zajmowanej powierzchni użytkowej mieszkania.

§ 9.

ENERGIA CIEPLNA

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynikają :
 - z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie, z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą , a wynikającej z opracowań audytowych i charakterystyk energetycznych budynków.
 - ze zużycia ciepła w danych budynkach (węźle) wg wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym .
 - z cen jednostkowych energii cieplnej , kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie ciepłowniczej.
 - innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej a w szczególności opłaty abonamentowej , opłaty związanej z uruchomieniem instalacji centralnego ogrzewania , oraz uzupełnienia nośnika ciepła.
2. Z dostawcą ciepła Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z zastosowaniem taryfy dwuczłonowej obejmującej następujące składniki :
 - część stałą – opłata za moc cieplną , opłata abonamentowa, opłata za uruchomienie instalacji centralnego ogrzewania ,niezależną od ilości zużytej energii cieplnej,
 - część zmienną – opłata za zużyte jednostki energii cieplnej ustaloną w oparciu o liczniki ciepła zainstalowane w węzłach cieplnych.
3. W przypadku zmiany przepisów w tym zakresie , Spółdzielnia może zmienić sposób dokonywania rozliczeń z dostawcą ciepła , adekwatnie do obowiązujących przepisów.

§ 10.

Koszty podgrzania wody obciążają poszczególne lokale :

1. wyposażone w wodomierze ciepłej wody – według wskazań wodomierzy ,

2. w przypadku awarii wodomierza w lokalu , ilość ciepłej wody ustala się na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

ZASADY EWIDENCJONOWANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ.

§ 11.

Obciążenia za energię cieplną fakturowane są co miesiąc przez dostawcę ciepła ewidencjonowane są osobno dla poszczególnych budynków z podziałem na :

1. zamówioną moc stałą ogółem z przeznaczeniem na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych budynków obejmująca : moc zapotrzebowaną , koszt przesyłu, koszt opłaty abonamentowej , koszty związane z uruchomieniem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia nośnika ciepła .
2. zużytą energię cieplną i koszt przesyłu na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków.

§ 12.

KOSZTY OPŁATY STAŁEJ

Koszty opłaty stałej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali (m².p.u.) w danym budynku . Ich wysokość ustalona jest na podstawie faktur dokumentujących koszty opłaty stałej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody dotyczące danego budynku , a obejmujących koszty opłaty stałej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody dotyczące danego budynku , a obejmujących : koszt mocy zapotrzebowanej , koszt przesyłu, koszt opłaty abonamentowej , koszty związane z uruchomieniem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia ciepła.

§ 13.

KOSZTY ZMIENNE PODGRZANIA WODY

Koszty zmienne podgrzania wody zużytej w danym budynku (węźle) ustala się wg wzoru :

$$\text{Koszt podgrzania wody (zł) } = \text{ ilość podgrzanej wody(m}^3\text{) } \times \text{ nasycenie (GJ/m}^3\text{) } \times \text{ cena x (zł/GJ)}$$

przy czym :

- 1) ilość podgrzanej wody ustalona jest na podstawie odczytów wodomierzy zainstalowanych na instalacji ciepłej wody w poszczególnych węzłach , lub suma wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach.

- 2) Nasylenie w GJ/m³ ustala się jednolicie dla wszystkich budynków
 - przyjęto 0,28 GJ/m³

§ 14.

Dla lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody koszt podgrzania wody stanowi iloczyn : zużytej wody mierzonej w m³ ustalonej wskazaniem wodomierza i usytuowanym na instalacji ciepłej wody w lokalu (mieszkalnym , użytkowym) oraz kosztu podgrzania 1 m³ wody – stosownie do § 12 . Koszty te ustala się następująco:

Koszt podgrzania wody	=	Ilość podgrzanej wody	x	nasylenie	x	cena
Dla lokali		wg wskazań		(GJm³)		(zł
\GJ)						
Wyposażonych w		wodomierza				
Wodomierze (zł)		(m³)				

W przypadku okresowej awarii wodomierza koszt podgrzania wody ustala się analogicznie do okresu poprzedniego

§ 15.

Ostateczne rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody dokonywane jest łącznie z rozliczeniem kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania.

§ 16.

KOSZTY ZMIENNE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Do rozliczenia energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania (koszt zużycia energii i koszt przesyłu) przyjmuje się wynikający z faktur koszt zużytej energii w danym budynku (węzle) ustalony w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych w okresie rozliczeniowym pomniejszony o koszt energii cieplnej zużytej do podgrzania wody

§ 17.

- 1) Koszty opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania w części dotyczącej wspólnych części budynku, takich jak: piwnice, klatki schodowe, suszarnie, rozlicza się wykorzystując metodę rozdziału tych kosztów przypadających na powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do zajmowanych lokali. Do kosztów opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania w części dotyczącej wspólnych części budynku przyjmuje się również koszty ogrzewania łazienek oraz koszty ciepła emitowane przez rurociągi w pionach i poziomach. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego bądź użytkowego.
- 2) W budynkach opomiarowanych w podzielniki kosztów pozostałą część kosztów opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale wg

wskazań podzielników kosztów ogrzewania skorygowanych wg zasad przyjętych w systemie rozliczeniowym danego budynku , określonych w umowie z firmą rozliczeniową.

- 3) W budynkach wyposażonych w liczniki ciepła , pozostałą część kosztów opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale wg wskazań liczników ciepła.
- 4) W budynkach w których nie zastosowano indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła pozostałą część kosztów opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 18.

W budynkach opomiarowanych rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła (GJ) na cele centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych lub użytkowych, które nie posiadają urządzeń pomiarowych dokonywane jest w oparciu o średnie zużycie energii cieplnej w lokalu mieszkalnym (użytkowym) opomiarowanym ,usytuowanym w danym budynku w odniesieniu do 1 m² p.u. z danego okresu rozliczeniowego powiększone o 5% .

§ 19.

W przypadku stwierdzenia, że w lokalu doszło, do co najmniej jednej z niżej wskazanych sytuacji:

- 1) demontażu urządzenia pomiarowego w całym lokalu lub jego części,
- 2) złożenia przez użytkownika lokalu pisemnego oświadczenia o nie wyrażeniu zgody na rozliczenie wg urządzeń pomiarowych,

dokonyje się rozliczenia według zasad określonych jak dla lokali nieopomiarowanych czyli według § 17. Rozliczenie według zasad rozliczeń przyjętych dla lokali opomiarowanych nastąpi w następnym okresie rozliczeniowym pod warunkiem ustania przyczyny rozliczania według zasad określonych w § 17, a w przypadku zakupu (naprawy) i montażu urządzenia pomiarowego oraz jego oplombowania , na koszt użytkownika lokalu.

§ 20.

W celu zadbania o poprawną pracę urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia administracji Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach plomb lub urządzeń .

§ 21.

Czynności odczytowe wykonuje przedstawiciel Spółdzielni lub upoważniony przez Spółdzielnię przedstawiciel firmy rozliczeniowej w obecności użytkownika lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, lub miesięcznie w przypadku lokali użytkowych.

Użytkownik każdorazowo potwierdza własnoręcznym podpisem wyniki odczytów oraz stan plomb na urządzeniach pomiarowych.

§ 22.

Przekazanie lokalu (mieszkalnego, użytkowego) do dyspozycji Spółdzielni, wiąże się z koniecznością dokonania przez administrację Spółdzielni odczytów wskazań urządzeń pomiarowych w danym lokalu. Rozliczenie kosztów zużytego ciepła za użytkowany okres przez zbywcę lokalu następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego roku.

Dlatego też:

zbywcy lokalu zobowiązani są pozostawić do wiadomości Spółdzielni dane niezbędne do całkowitego rozliczenia lokalu .

§ 23.

W przypadku zamiany lokali, sprzedaży, darowizny itp. zobowiązania i wierzytelności z tytułu rozliczenia energii cieplnej obciążają solidarnie zbywcę i nabywcę o ile strony i Spółdzielnia nie ustalą innych warunków.

§ 24.

Nadwyżki zaliczkowo pobranych opłat ponad należności wynikające z rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadających na dany lokal zalicza się na poczet opłat czynszowych lub innych należności wobec Spółdzielni.

§ 25.

Niedobór zaliczkowo pobranych opłat w stosunku do należności wynikających z rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadających na dany lokal winien być uregulowany w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę należności na raty.

§ 26.

Koszty zakupu energii cieplnej na ogrzewanie lokali użytkowych są fakturowane przez Spółdzielnię na rzecz poszczególnych odbiorców.

WODA ZIMNA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 27.

- 1) Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków są ustalane w oparciu o wodomierze główne zainstalowane w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowe.
- 2) Przyjmuje się, zgodnie z Ustawą Prawo Wodne, że ilość zużytej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.

§ 28.

Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków obciążają poszczególne lokale:

- 1) wyposażone w wodomierze – według wskazań wodomierzy,
- 2) W przypadku stwierdzenia zerwania plomby na wodomierzu, stwierdzenia wadliwego funkcjonowania wodomierza rozliczenie kosztów u użytkownika lokalu odbywa się – według wskazań zużycia wody analogicznie do poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 29.

Zużycie wody w okresie rozliczeniowym w lokalu stanowi suma wskazań wodomierzy wody zimnej i wodomierzy wody ciepłej wszystkich wodomierzy, przez które pobierana jest woda w lokalu.

§ 30.

- 1) Odczyty wodomierzy i rozliczenie zużytej wody dokonywane są przez Spółdzielnię, co najmniej jeden raz w roku.
- 2) Zarząd może w razie potrzeby (np. w przypadku zmiany ceny) ustalić dodatkowe okresy rozliczeniowe.

§ 31.

Dla lokali wyposażonych w wodomierze, koszty zużytej wody wraz z odprowadzaniem ścieków, ustala się jako iloczyn sumy, zużytej wody zimnej i wody zużytej do podgrzania, mierzonej w m³ oraz obowiązującej ceny 1 m³ wody wraz z kosztami ścieków.

§ 32.

Rozliczenie kosztów zużycia wody wraz z kosztami odprowadzania ścieków wg odczytów indywidualnych urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach, następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca po dokonaniu odbioru i zaplombowaniu przez Spółdzielnię zainstalowanych urządzeń.

§ 33.

- 1) W przypadku, gdy w budynku wszystkie lokale i pomieszczenia wspólne wyposażone są w wodomierze, a występuje różnica między kosztami ponoszonymi przez Spółdzielnię (wg licznika głównego) i sumą kosztów wg odczytów liczników indywidualnych, kwota różnicy podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (m² p.u.) poszczególnych lokali danego budynku.

§ 34.

- 1) Ostateczne rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody dokonywane będzie łącznie z rozliczeniem kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania.

WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 35

- 1) Koszty wywozu nieczystości obejmują wydatki Spółdzielni, uiszczane na rzecz usługodawców, w ramach, których pokrywane są koszty związane z opłatami za składowanie nieczystości, za wywóz nieczystości, opłaty za utylizację nieczystości,
- 2) Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 3) Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

§ 36.

W stosunku do lokali niemieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone lub zmniejszone koszty wywozu tych nieczystości, obciążanie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe lub niższe niż dla lokali mieszkalnych.

