

Regulamin
rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni
i lokalami stanowiącymi własność innych osób oraz ustalania opłat za korzystanie
z lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawą niniejszego regulaminu jest ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w części jakiej dotyczy odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz związanym z własnością lokali prawem udziału w nieruchomości wspólnej oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami.
2. Samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkalnych lub innych potrzeb zgodnie z przeznaczeniem lokalu.
3. Nieruchomość to wydzielona działka gruntu stanowiąca odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
4. Nieruchomość wspólna to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
5. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
6. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, holi, zabudowanych korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, pralni i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic oraz komórek.
7. Powierzchnia użytkowa lokalu o innym przeznaczeniu niż zaspakajanie potrzeb mieszkalnych to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służącym gospodarczym potrzebom użytkownika.
8. Spółdzielnia, jako dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do nie wyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same prawa jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Zasada ta dotyczy także obowiązków.

PODSTAWOWE CELE I ZADANIA EWIDENCJI I ROZLICZANIA KOSZTÓW

1. Celem określonych w niniejszym regulaminie zasad ewidencji i rozliczania kosztów jest ustalenie obciążeń poszczególnych grup użytkowników lokali w sposób

wynikający z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w zależności od tytułu prawnego do lokalu.

2. Wśród użytkowników lokali wyróżnia się:

2.1 Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe) i są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale;
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
- zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu;

2.2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (własnościowe) są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale;
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
- zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

2.3. Członków spółdzielni będących właścicielami lokali zobowiązanych uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
- zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu;

2.4. Właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni zobowiązanych uczestniczyć w wydatkach związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
- innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu;

2.5. Najemców lokali mieszkalnych wnoszących czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji, remontów i utrzymania ponoszonych przez członków Spółdzielni.

2.6. Najemców lokali użytkowych wnoszących opłaty miesięczne w wysokości określonej w umowie najmu, a opłata ta stanowi stawkę wolnorynkową ustaloną na podstawie negocjacji przy zawieraniu umowy najmu.

Dodatkowo najemcy lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów m.in. energii cieplnej i innych mediów dostarczanych do lokalu, podatku od nieruchomości i innych określonych w umowie najmu.

2.7. Osoby zajmujące lokale spółdzielni bez tytułu prawnego do lokalu ponoszą pełne koszty eksploatacji, remontów i utrzymania tego lokalu przez Spółdzielnię.

3. Członkowie spółdzielni są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.
5. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o :
 - przysługujący członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawo do lokalu udział % we współwłasności dla Spółdzielni w przychodach z własnej działalności Spółdzielni i w pożytkach z części wspólnej nieruchomości;
 - przysługujący właścicielom lokali będących członkami Spółdzielni udział określony ich udziałem własnym w pożytkach z nieruchomości wspólnej oraz udział w przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni;
 - przysługujący właścicielom lokali wyodrębnionych nie będących członkami Spółdzielni udział w pożytkach z części wspólnej nieruchomości;

ZASADY GRUPOWANIA I ROZLICZEŃ KOSZTÓW WG MIEJSC ICH POWSTAWANIA

Ponoszone przez spółdzielnię koszty w zależności od ich rodzaju i miejsc powstawania dzieli się na:

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali, do których zalicza się:
 - koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania lokalu;
 - koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody dostarczonej do lokalu;
 - koszty dostawy do lokalu zimnej wody i odbioru ścieków;
 - koszty wywozu nieczystości stałych;

Koszty te ponoszą na jednakowych zasadach wszyscy użytkownicy lokali bez względu na tytuł prawny i formę własności. Koszty te grupuje się analitycznie na poszczególne budynki, jeżeli są odrębnie opomiarowane lub dla grupy budynków w punkcie opomiarowania danego rodzaju kosztów.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, do których zalicza się:
 - koszty energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych;
 - koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnej (klatki schodowe i inne pomieszczenia wspólne oraz terenu)
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości;
 - koszty konserwacji i drobnych napraw części wspólnych nieruchomości;
 - koszty przeglądów technicznych budynków wynikające z prawa budowlanego;
 - koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną;

Koszty te ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, w której nastąpiło wyodrębnienie chociaż jednego lokalu, a współwłaścicielem pozostałej części jest spółdzielnia. Zaewidencjonowane koszty nieruchomości wspólnej podlegają

rozliczeniu dla każdego współwłaściciela zgodnie z jego udziałem we współwłasności nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, do których zalicza się:
 - koszty remontów i napraw chodników, ciągów pieszo – jezdnych, małej architektury i infrastruktury osiedlowej;
 - koszty utrzymania czystości nieruchomości i utrzymania zieleni;
 - koszty podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu;
 - koszty zarządu (administrowania) danymi nieruchomościami;

Koszty te ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, ale przeznaczone do wspólnego korzystania przez określone grupy lokatorów (np. kilku nieruchomości lub nieruchomości w ramach osiedla).

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości i mienia spółdzielczego, do których zalicza się:
 - koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu;
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których nie występują lokale wyodrębnione;
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych stanowiących mienie spółdzielni;
 - koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania w części obciążającej spółdzielnię.

Koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących własnością spółdzielni stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy i mienie spółdzielni nie przeznaczone do wyodrębnienia ewidencjonuje się w sposób zapewniający pełną kontrolę nad poszczególnymi rodzajami kosztów i prawidłowe określenie kosztów eksploatacji lokali spółdzielczych i pozostałego mienia spółdzielni.

SZCZEGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZASOBEM LOKALOWYM SPÓŁDZIELNI I USTALANIE OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z LOKALI

1. Koszty gospodarki zasobem lokalowym spółdzielni obejmują:
 - 1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania lokali spółdzielni określone jako koszty eksploatacji lokali spółdzielczych, w tym:
 - koszty eksploatacji podstawowej;
 - koszty utrzymania dźwigów;
 - koszty utrzymania domofonów;
 - koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu;
 - 1.2 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielczego nie przeznaczonego do wyodrębnienia, na którym nie są ustanowione spółdzielcze prawa do lokali lub lokale w najmie, określone jako koszty mienia ogólnego, w tym:
 - koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania,
 - koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu;
 - 1.3 Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni;
 - 1.4 Koszty dostawy mediów do lokali, w tym:
 - dostawa energii cieplnej na ogrzanie lokali;

- dostawa energii cieplnej na podgrzanie wody;
 - wywóz nieczystości stałych;
2. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi spółdzielni w zakresie ppkt.1.1 i ppkt.1.3 ewidencjonowane oddzielnie dla każdej nieruchomości grupuje się łącznie dla wszystkich nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, z kosztów przypadających na nieruchomości, w których nastąpiło wyodrębnienie chociaż jednego lokalu koszty mienia spółdzielczego obciąża się udziałem % kosztów przypadającym na spółdzielnię.
 3. Podstawą do ustalania opłat dla lokatorów z tytułu kosztów określonych w pkt.1 są ustalone roczne plany gospodarczo –finansowe spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami, a przychodami z tej gospodarki wynikająca z rozliczenia rocznego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobem lokalowym spółdzielni w roku następnym, zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 4. Koszty eksploatacji podstawowej wymienione w ppkt.1.1 obejmują w szczególności koszty:
 - koszty energii elektrycznej;
 - utrzymania czystości na nieruchomościach – budynki i tereny zielone związane z budynkami;
 - konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego;
 - ubezpieczenia budynków od następstw zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej oraz innych ubezpieczeń, jeżeli zostały zawarte;
 - ogólne i zarządu spółdzielni obejmujące:
 - koszty administracyjne spółdzielni;
 - koszty eksploatacji i utrzymania biura;
 - ubezpieczenie biura i inne ubezpieczenia związane z działalnością
 - administracyjną spółdzielni;
 - eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, w których nastąpiło wyodrębnienie lokalu przypadające udziałem % we współwłasności na lokale stanowiące mienie spółdzielni;
 - inne koszty obciążające zasób lokalowy spółdzielni;
 - 4.1. Opłaty eksploatacyjne na pokrycie planowanych w danym roku kosztów eksploatacji ponoszą wszyscy użytkownicy lokali stanowiących spółdzielczy zasób lokalowy.
 - 4.2. Powyższe opłaty ustalane są na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i naliczane proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu.

IV.A ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ

1. Koszty zakupu energii elektrycznej wynikają z faktur dostawcy energii elektrycznej na podstawie umowy na dostawę energii wg obowiązującej taryfy.
2. Koszty te wynikają z iloczynu wskazań liczników mierzących pobór energii na budynkach i aktualnie obowiązującej ceny za 1kWh oraz dodatkowo obciążone są opłatą stałą za przesył w zł/kW/m-c i stałą opłatą abonamentową w zł/m-c.
3. Koszty dostawy energii elektrycznej rozliczane są na poszczególne budynki i stanowią koszty wynikające ze zużycia energii elektrycznej wg wskazań liczników mierzących pobór energii, zainstalowanych na poszczególnych budynkach.
4. Koszty energii elektrycznej w budynku pomniejszone o koszty wg wskazań podliczników zainstalowanych w lokalach użytkowych lub ryczałty zużycia, stanowią

koszty utrzymania części wspólnej i są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.

IV.B. ROZLICZANIE KOSZYTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA DŹWIGÓW

1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych i osobowo – towarowych, stanowią element kosztów nieruchomości wspólnej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów obejmują :
 - a) koszty usług w zakresie:
 - dozoru technicznego,
 - bieżącej konserwacji,
 - ubezpieczenia,
 - b) odpisy na fundusz remontowy dźwigów jako części funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - c) część kosztów energii elektrycznej dotyczącej nieruchomości wspólnej.
3. Jednostkę rozliczeniową kosztów i opłat związanych z eksploatacją i remontami dźwigów stanowi m² p.u. lokalu, analogicznie jak dla wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

IV.C. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DOMOFONÓW

1. Koszty eksploatacyjne domofonów obejmują koszty ich konserwacji i remontów i są rozliczane wyłącznie na budynki wyposażone w domofony wg ilości lokali z zainstalowanymi domofonami.
2. Wysokość opłat za korzystanie z domofonów stanowiących równowartość kosztów ich eksploatacji ustala Rada Nadzorcza.

IV.D. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI I OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE GRUNTU

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla danej nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości;
 - b) podatek od lokali mieszkalnych;
 - c) podatek od lokali użytkowych;
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w poz. a) i poz. b) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w poz. a) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali a poz. c) rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem Miasta.
4. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
5. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.

Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

6. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

IV.E. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

Koszty te są jednolicie rozliczane dla całych zasobów lokalowych Spółdzielni. Stosuje się jednakowe zasady rozliczeń kosztów j.w. na poszczególne lokale bez względu na formę prawną wiążącą użytkownika lokalu ze Spółdzielnią.

ROZLICZNIENIE KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ NA CENTRALNE OGRZEWANIE I PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Całkowite koszty zakupu energii cieplnej na centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej stanowią sumę opłat wnoszonych w okresie rozliczeniowym na rzecz Dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują:
 - 1) Opłaty stałe: opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłaty stałe w zł/MW i pozostałe opłaty niezależne od zużycia ciepła w budynku), w tym:
 - a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie kolejnych 12 miesięcy stanowiących okres rozliczeniowy[zł/MW];
 - b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie kolejnych 12 miesięcy stanowiących okres rozliczeniowy[zł/MW];
 - c) opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)[zł/m³];
 - d) pozostałe opłaty naliczone przez Dostawcę ciepła w świetle umowy na dostawę ciepła do zasobów Spółdzielni, niezależne od zużycia ciepła w budynku.
 - 2) Opłaty zmienne: opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej (opłaty zmienne w zł/GJ):
 - a) za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych w okresie kolejnych 12 miesięcy stanowiących okres rozliczeniowy;
 - b) za usługi przesyłowe liczone według ilości zużytego ciepła w okresie kolejnych 12 miesięcy stanowiących okres rozliczeniowy;
3. Koszty zakupu energii cieplnej w okresie rozliczeniowym korygują naliczone przez Dostawcę ciepła bonifikaty za niedotrzymywanie parametrów dostawy energii cieplnej do zasobów Spółdzielni według uwarunkowań wynikających z umowy na dostawę ciepła.
4. Koszty zakupu energii cieplnej dzieli się na:
 - 1) koszty ogrzewania;
 - 2) koszty ciepłej wody użytkowej.

5. Koszty ogrzewania odpowiadają łącznie:
 - 1) sumie opłat stałych (wytwarzanie i usługi przesyłowe) w proporcji zamówionej mocy cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - 2) sumie opłat zmiennych według zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - 3) sumie pozostałych opłat niezależnych od MW i GJ według faktury Dostawcy ciepła,
 - 4) korekcie z tytułu bonifikat w koszcie zakupu energii cieplnej,

6. Koszty ciepłej wody użytkowej obejmują:
 - 1) koszty stałe przygotowania ciepłej wody użytkowej odpowiadające:
 - a) sumie opłat stałych (wytwarzanie i usługi przesyłowe) w proporcji zamówionej mocy cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - b) części opłat zmiennych według zużycia energii cieplnej na transport i cyrkulację ciepłej wody, przyjętego według zasad określonych w dalszej części niniejszego regulaminu;
 - 2) koszty zmienne przygotowania ciepłej wody użytkowej tzw. koszty podgrzewu odpowiadające części opłat zmiennych według zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody, przyjętego według zasad określonych w dalszej części niniejszego regulaminu.

7. Całkowite zużycie energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody określa pomiar na ciepłomierzu zainstalowanym na module przygotowania ciepłej wody użytkowej w węźle cieplnym. W przypadku braku ciepłomierza zużycie to odpowiada w miesiącach nie grzewczych całkowitej ilości pobranej energii cieplnej w danym węźle, a w miesiącach grzewczych średniomiesięcznemu zużyciu energii cieplnej z miesięcy niegrzewczych danego okresu rozliczeniowego.

8. Całkowite zużycie energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody obejmuje zużycie energii cieplnej do podgrzania wody oraz na transport i cyrkulację ciepłej wody użytkowej.

9. Jednostkową ilość energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie m³ wody wylicza się ze wzoru:

$$Q_j = V_j * c_w * p * (t_{cw} - t_{zw}) * 1/n$$

Q_j - jednostkową ilość ciepła potrzebnego do podgrzania m³ wody dla [GJ];

V_j - objętość podgrzewanej wody = 1 m³

p - gęstość wody = 994 kg/m³

c_w - ciepło właściwe wody = 4189 J/kgK

t_{cw} - temperatura ciepłej wody na zaworach czerpalnych wg warunków umowy z dostawcą tj. na VIII/2023 r. = 55°C (może ulec zmianie przy zmianie parametrów w umowie z dostawcą)

t_{zw} - temperatura wody wodociągowej = 10°C

n - współczynnik sprawności wymiennika ciepła dla węzłów dostawcy = 0,9

10. Zużycie energii cieplnej na podgrzanie wody ustala się jako iloczyn jednostkowej ilości ciepła potrzebnego na podgrzania m^3 wody i zużycia ciepłej wody użytkowej w lokalach wg wskazań wodomierzy indywidualnych lub wg przypisanego zużycia ciepłej wody użytkowej na zasadach przewidzianych regulaminem rozliczenia wody w danym okresie rozliczeniowym.
11. Różnica całkowitego zużycia energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody i zużycia energii cieplnej na podgrzanie stanowi ilość energii cieplnej zużytej na transport i cyrkulację ciepłej wody użytkowej.
12. W miesiącach grzewczych zużycie energii cieplnej na potrzeby ogrzewania stanowi różnicę całkowitego zużycia energii cieplnej w danym miesiącu i ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby ciepłej wody według powyższych zasad.
13. Koszty zakupu energii cieplnej rozliczane są odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku oraz lokali przyłączonych do instalacji grzewczej i/lub/bądź poboru ciepłej wody użytkowej z danego budynku, którzy korzystają z poboru energii cieplnej. Miejszem pomiaru zużycia energii cieplnej jest węzeł/węzły zasilający/e dany budynek.
14. Koszty zakupu energii cieplnej ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości i stanowią sumę kosztów zakupu energii cieplnej dostarczonej do poszczególnych budynków wchodzących w jej skład.
15. Okresem rozliczeniowym kosztów zakupu energii cieplnej jest okres 12 miesięcy od 01.VII. danego roku do 30.VI. roku następnego, z zastrzeżeniem, że koszty zmienne przygotowania ciepłej wody użytkowej tzw. koszty podgrzewu rozlicza się w okresach przyjętych dla rozliczenia rzeczywistego zużycia wody w lokalach wg regulaminu rozliczania wody.
16. Całkowite koszty zakupu ciepła do budynku pokrywane są opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali w danym budynku. Opłaty wnoszone w formie opłat miesięcznych podlegają rozliczeniu do wysokości rzeczywistych kosztów całkowitych zakupu energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym.
17. Na pokrycie kosztów energii cieplnej użytkownicy lokali, korzystający z poboru energii cieplnej wnoszą miesięcznie następujące opłaty:
 - 1) zaliczkę na centralne ogrzewanie i stałe koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej (zaliczka c.o. i stałe koszty c.w.u), kalkulowanej, wnoszonej i podlegającej rozliczeniu do wysokości rzeczywistych kosztów ogrzewania i stałych kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w okresie rozliczeniowym, w proporcji do powierzchni użytkowej lokali/lokalu,
 - 2) opłatę za przygotowanie ciepłej wody użytkowej (podgrzew), kalkulowanej, wnoszonej i podlegającej rozliczeniu do wysokości rzeczywistych kosztów zmiennych przygotowania ciepłej wody użytkowej w okresie rozliczeniowym, w proporcji do m^3 zużycia ciepłej wody w lokalu/lokalach.
18. Opłata, o której mowa w ust. 17 pkt. 2) powyżej, wnoszona jest przez użytkownika lokalu miesięcznie w proporcji zużycia ciepłej wody przyjętego do wnoszenia zaliczek

za wodę i podlega rozliczeniu do wysokości kosztów podgrzewu odpowiednio w okresie rozliczeniowym wg rzeczywistego zużycia ciepłej wody w lokalu.

19. Użytkownicy lokali (użytkowych), którzy rozliczani są za zużycie wody według rzeczywistych odczytów zużycia na wodomierzach indywidualnych w lokalu wnoszą opłatę, o której mowa w ust. 17 pkt. 2) powyżej, w wysokości odpowiadającej iloczynowi jednostkowej ilości ciepła potrzebnego do podgrzania m³ wody, zużycia ciepłej wody użytkowej w lokalu i aktualnej taryfy Dostawcy ciepła w zł/GJ, co pokrywa pełne koszty podgrzewu w części przypadającej na te lokale.
20. Podstawę kalkulacji opłat stanowią:
 - 1) dla zaliczki, o której mowa w ust. 17 pkt. 1) powyżej, skalkulowane na sezon grzewczy koszty ogrzewania i stałe koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - 2) dla opłaty, o której mowa w ust. 17 pkt. 2) powyżej, skalkulowane na sezon grzewczy koszty zmienne przygotowania ciepłej wody użytkowej tzw. koszty podgrzewu, z zastrzeżeniem ust. 19 powyżej.
21. Do kalkulacji kosztów zakupu energii cieplnej na dany sezon grzewczy przyjmuje się aktualne na moment jej sporządzania parametry w zakresie zamówionej mocy grzewczej, zużycie GJ z ostatniego sezonu grzewczego lub średnie z ostatnich trzech sezonów grzewczych, poziom zużycia ciepłej wody użytkowej w lokalach w ostatnim sezonie grzewczym oraz aktualny na moment kalkulacji kosztów poziom cen składników taryfowych dostawcy, z zastrzeżeniem ust. 22 poniżej.
22. Ceny składników taryfowych Dostawcy ciepła przyjęte do kalkulacji kosztu zakupu energii cieplnej na dany sezon grzewczy mogą przyjmować poziom określony odrębnymi przepisami lub wyższy max. o 10 % we wszystkich składnikach taryfy, o ile według uwarunkowań rynkowych prawdopodobieństwo wzrostu taryfy Dostawcy ciepła w okresie rozliczeniowym jest wysokie.
23. Wszelkie różnice w zakresie kalkulowanych, a rzeczywistych kosztów zakupu energii cieplnej, wynikające z założeń, o których mowa w ust. 21 i 22 powyżej, w stosunku do rzeczywistych parametrów kształtujących koszty zakupu energii cieplnej podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali, korzystającymi z poboru ciepła na zasadach przewidzianych niniejszym regulaminem. Koszty zakupu energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali do rzeczywistego ich poziomu wniesionego na rzecz Dostawcy ciepła.
24. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej i wniesionych opłat na ich pokrycie oraz informuje o efektach tych rozliczeń użytkowników lokali w terminie do dnia 31 sierpnia, dokonując najpóźniej pod tą datą stosownych zapisów na kartotekach rozrachunkowych lokali. Powstałe w okresie obrachunkowym nadwyżki naliczonych opłat nad kosztami zakupu energii cieplnej zalicza na zaległe należności Spółdzielni, podlegające potrąceniu w trybie art. 498 KC. Powstałe w okresie obrachunkowym niedobory wniesionych opłat w stosunku do rzeczywistych kosztów zakupu energii cieplnej, użytkownicy lokali są zobowiązani uiścić jednorazowo w terminie do 25 września danego roku. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach dopuszcza się spłatę należności w ratach uzgodnionych z Zarządem.

25. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, zamiany, darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia za dany okres rozliczeniowy z aktualnym użytkownikiem lokalu (nabywcą, przyjmującym lokal), jeżeli strony tj. były i aktualny użytkownik lokalu (zbywca, przyjmujący lokal) nie złożą odrębnego oświadczenia wskazującego na faktyczny czasookres użytkowania lokalu przez poszczególnych jego użytkowników, który stanowić będzie podstawę do proporcjonalnego rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej.
26. Rozliczenie proporcjonalne, o którym mowa w ust. 25 powyżej, ma zastosowanie w przypadku ustanowienia do lokalu dotychczas wolnego w sensie prawnym (pustostan) w trakcie okresu rozliczeniowego prawa odrębnej własności lokalu w trybie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub wynajęcia lokalu przez Spółdzielnię. Spółdzielnia dokona rozliczenia wynikłej nadpłaty lub niedopłaty z użytkownikiem lokalu na rzecz, którego ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu lub któremu wynajęto lokal, proporcjonalnie do okresu użytkowania przez niego lokalu w okresie rozliczeniowym. Ewentualne pozostałe saldo na danym lokalu zalicza się do pozostałych kosztów bądź przychodów operacyjnych.
27. Wysokość opłat wnoszonych na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody w danym sezonie grzewczym na wniosek Zarządu każdorazowo uchwała Rada Nadzorcza. Wysokość poszczególnych opłat w trakcie sezonu grzewczego może ulegać zmianie w następstwie zmiany parametrów kształtujących prognozowane koszty zakupu energii cieplnej.
28. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię ciepłą, ciepłą wodę użytkową z węzła/węzłów w budynku wielolokalowym, o których mowa w art. 45c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:
- 1) dla budynku:**
- powierzchnia budynku [m^2],
 - ilość pobranego ciepła [GJ],
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na $1 m^2$ powierzchni lokalu w okresie rozliczeniowym,
 - koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
 - koszt ogrzewania $1 m^2$ powierzchni lokali,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
- 2) dla lokalu:**
- powierzchnia lub kubatura lokalu,

- b) koszt ogrzewania lokalu,
- c) zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- d) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- e) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- f) porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek,
- g) w okresie letnim i w okresie zimowym.

ROZLICZANIE KOSZTÓW WODY ZMINEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW – określa „Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach lokalowych będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie”

ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

1. Koszty wywozu nieczystości stałych wynikają z faktur odbiorcy nieczystości wg obciążeń zgodnych z umową na wywóz nieczystości stałych.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne nieruchomości jest ilość osób zamieszkałych w danej nieruchomości i jest to jednostka zgodna z jednostką stosowaną przez odbiorcę nieczystości dla obciążeń wobec Spółdzielni. W przypadku zmiany sposobu obciążeń wobec Spółdzielni klucz rozliczeniowy kosztów wywozu nieczystości na poszczególne nieruchomości zostanie dostosowany do sposobu tych obciążeń.
3. Stawkę opłaty za wywóz nieczystości dla użytkowników lokali mieszkalnych zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.

V. ZAKRES OPŁAT DODATKOWYCH

Od użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego w przypadku korzystania z niżej wymienionych świadczeń oprócz opłat miesięcznych na pokrycie kosztów eksploatacji, utrzymania i remontów Spółdzielnia pobiera dodatkowe opłaty:

- a) za wodę pobieraną z publicznych urządzeń wodociągowych wg stawek uregulowanych odrębnymi przepisami,
- b) za założenie na budynku reklamy świetlnej i korzystanie z dodatkowej energii elektrycznej wg stawek uregulowanych odrębnymi przepisami,
- c) za nie zdanie w terminie 30 dni lokalu mieszkalnego lub użytkowego od chwili wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu lub umowy najmu użytkownik obowiązany jest wnieść opłatę za każdy m-c zwłoki w wysokości 150% wartości miesięcznych opłat eksploatacyjnych lub czynszowych,
- d) za korzystanie z energii elektrycznej w piwnicach lub pomieszczeniach gospodarczych użytkowanych do celów indywidualnych wg stawki opłat ustalonej Uchwałą Rady Nadzorczej lub wskazań podlicznika,
- e) za korzystanie z energii elektrycznej i gazu w pomieszczeniach pralni wg wskaźnika licznika i stawki opłat ustalonej odrębnymi przepisami,
- f) za użytkowanie dodatkowego pomieszczenia gospodarczego wg obowiązującej stawki eksploatacji podstawowej za m² p.u.

VI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W ramach ustalonych i wnoszonych do spółdzielni opłat, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zapewnić dogodne warunki użytkowania lokali, ze szczególnym uwzględnieniem zasad określonych w punktach 2 do 9.
2. W zakresie eksploatacji, utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych:
 - utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym,
 - sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
 - sprawna obsługa administracyjna,
 - napraw wewnątrz lokalu określonych odrębnym regulaminem,
 - napraw w odniesieniu do najemców lokali określonych umową najmu.
3. W zakresie centralnego ogrzewania:
 - a) rozpoczęcie ogrzewania musi nastąpić jeśli temperatura zewnętrzna o godz. 19.00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa.
 - w sezonie grzewczym od $+12^{\circ}\text{C}$,
 - poza sezonem grzewczym od $+10^{\circ}\text{C}$, a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia.
 - b) przerwanie ogrzewania może nastąpić jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19.00 w ciągu 3-ch kolejnych dni będzie wyższa od:
 - $+12^{\circ}\text{C}$ w sezonie grzewczym
 - $+10^{\circ}\text{C}$ poza sezonem grzewczymOgrzewanie można niezwłocznie przerwać jeśli nastąpi znaczne ocieplenie.
4. Ustala się opust cenowy za niedogrzaanie mieszkania, jeżeli temperatura w lokalu w ciągu co najmniej dwóch dni w m-cu wynosi:
 - $+15^{\circ}\text{C}$ lub mniej w wysokości 1/15 części miesięcznej opłaty licząc za każdy dzień niedogrzaania mieszkania,
 - poniżej $+18^{\circ}\text{C}$ ale jest wyższa niż określona w pkt. 1 w wysokości 1/30 części miesięcznej opłaty licząc za każdy dzień niedogrzaania mieszkania.Podstawę do ustalenia upustu cenowego stanowi protokół komisyjnego pomiaru temperatury wewnętrznej w danym mieszkaniu lub lokalu.
5. W zakresie ciepłej wody użytkowej:
 - dla budynków, w których Spółdzielnia nie przeprowadziła wymiany pionów ciepłej wody wraz z izolacją instalacji ciepłej wody, powinna zapewnić uzyskanie w punktach czerpalnych temperatury wody co najmniej 45°C , lecz nie więcej niż 55°C ;
 - dla budynków, w których Spółdzielnia przeprowadziła wymiany pionów wraz z izolacją instalacji ciepłej wody, powinna zapewnić uzyskanie w punktach czerpalnych temperatury wody nie niższej niż 55°C i nie wyższej niż 60°C , zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie §120 (Dz.U. Nr 75, poz 690 z późn.zm)*.
 - ustala się opust cenowy za brak dostawy ciepłej wody użytkowej / przy opłatach pobieranych w formie ryczałtowej/ gdy w punkcie czerpalnym u odbiorcy w szczytowym okresie poboru jak i przy minimalnym rozbiórze wody temperatura wody jest niższa od minimalnych norm określonych wyżej w ciągu co najmniej 2 dni w tygodniu - w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej licząc za

każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej niż w/w normy minimalne.

Podstawę do ustalenia upustu cenowego stanowi protokół komisyjnego pomiaru temperatury ciepłej wody użytkowej w danym mieszkaniu lub lokalu.

4. Niedogrzanie lokalu lub brak dostawy ciepłej wody, użytkownik powinien zgłosić ustnie lub pisemnie w dniu stwierdzenia tego faktu co zostanie odnotowane w książce zgłoszeń ADM. Administracja budynku ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Nie sprawdzenie reklamacji jest równoznaczne z uznaniem roszczenia.
7. W zakresie eksploatacji dźwigów:
 - stałe funkcjonowanie dźwigów.

Użytkowników lokali w budynkach wyposażonych w dźwigi zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigów, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w stosunku proporcjonalnym do wpłaty miesięcznej, o ile postój dźwigu nie jest spowodowany wyraźną winą użytkowników / mieszkańców/.

Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godz. od 6.00 do 22.00 był czynny mniej niż 8 godz.

Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są zapisy w dzienniku zgłoszeń dźwigu dokonywane codziennie przez gospodarza domu lub administratora oraz kontrolki pracy dźwigów załączoną do rachunków za ich konserwację.

8. W przypadku stwierdzenia wystąpienia trwałych wad technologicznych w postaci przecieków lub przemarzań płyt osłonowych ścian, można udzielić bonifikaty z części opłat eksploatacyjnych w wysokości 5% miesięcznej opłaty eksploatacyjnej powierzchni każdego pomieszczenia, w którym występują w/w wady za okres aż do usunięcia wad.
9. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach rozliczeniowych.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nie objętych treścią niniejszego regulaminu mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali i postanowienia Statutu.
2. Tekst jednolity regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 15/VIII/2023 z dnia 10.08.2023 r. wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia 01.07.2023 r.”.
3. Z chwilą uchwalenia tekstu jednolitego regulaminu, traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 32/XII/2022 z dnia 20.12.2022 r.