

**Regulamin zasad rozdziału kosztów eksploatacyjnych i ustalania należności
opłat za lokale mieszkalne
w Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Pałac” w Legnicy.**

I. Postanowienia ogólne.

1. W spółdzielni występują lokale mieszkalne i siedziba spółdzielni.

II. Opłaty za użytkowanie ww. lokali mają pokryć w całości:

1. Koszty zarządzania, na które składają się wydatki związane z:
- wynagrodzeniem dla zarządu i głównej księgowej,
 - wynagrodzeniem dla rady nadzorczej,
 - składkami ZUS,
 - zakupami materiałów biurowych,
 - usługami telekomunikacyjnymi,
 - obsługą informatyczną,
 - obsługą rachunku bankowego,
 - usługami prawnymi,
 - utrzymaniem biura spółdzielni (sprzątanie, opłaty za energię elektryczną, wodę, rozliczenie c.o.),
 - obowiązującymi składkami na Krajową Radę Spółdzielczości.
2. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, na które składają się wydatki związane z:
- amortyzacją środków trwałych,
 - energią elektryczną części wspólnych (oświetlenie na klatkach schodowych i zewnętrzne),
 - zakupami materiałów i sprzętu z wyłączeniem materiałów, których zakupu winien dokonać usługodawca (do remontu bram wjazdowych, do robót budowlanych),
 - sprzątaniem części wspólnych nieruchomości,
 - usługami konserwacyjnymi (m.in. anteny, domofony) i remontowymi,
 - innymi usługami (m.in. kominiarskie)
 - utrzymaniem terenów zielonych i pielęgnacją drzewostanu,
 - przeglądami okresowymi budynków, w tym przeglądy budowlane, instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej,

- legalizacją i wymianą wodomierzy i ciepłomierzy
 - umowami zlecenia,
 - ubezpieczeniem mienia,
 - koszty abonamentu i opłat stałych z faktur wystawionych przez dostawcę wody zimnej oraz woda wodociągowa niezbilansowana.
3. Koszty utrzymania kotłowni, na które składają się wydatki związane z:
 - amortyzacją,
 - energią elektryczną na potrzeby automatyki kotła, pomp itp.,
 - kosztami dozoru technicznego,
 - kosztami bieżącej obsługi serwisowej,
 - kosztami napraw i remontów kotłowni.
 4. Koszty remontów i konserwacji części wspólnych.
 5. Opłaty za dostawę energii cieplnej i gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
 6. Koszty dostawy zimnej wody.
 7. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości.
 8. Opłaty z tytułu użytkowania pojemników na odpady komunalne.

III. Za podstawę ustalenia wysokości opłat wymienionych w pkt II przyjmuje się:

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdego budynku za rok poprzedni, ustalone według powierzchni użytkowej budynku i lokalu mieszkalnego liczonej w zł/m².
2. Przewidywany wzrost cen materiałów i usług dotyczących eksploatacji bieżącej.
3. Niezbędny zakres remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych wynikający z dokonanych przeglądów technicznych zaopiniowany przez uprawnione organy i protokoły konieczności robót zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
4. Aktualne ceny za dostawy wody, gazu, energii elektrycznej i ciepłej obowiązujące w danym roku.
5. Aktualne obowiązujące w danym roku wysokości opłat, o których mowa w pkt II. 7 i 8.

IV. Rozliczenie kosztów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

1. Koszty Zarządu oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozliczane są z podziałem na poszczególne budynki proporcjonalnie do powierzchni łącznej budynku

liczonej w m² i na poszczególne lokale według powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Koszty utrzymania kotłowni obciążają budynki przy ul. Wileńskiej 5 i 7 według faktycznie poniesionych kosztów dla danego obiektu w przeliczeniu na m² powierzchni danego budynku i z podziałem na poszczególne lokale mieszkalne według powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

3. Koszty najmu pojemników na odpady komunalne odnoszące się do danego budynku rozliczane są z podziałem na ilość zadeklarowanych osób.

4. Koszty zużycia wody, energii cieplnej i energii elektrycznej rozliczane są według wskazań ilościowych na zainstalowanych urządzeniach pomiarowych w danym budynku i w poszczególnych lokalach mieszkalnych.

V. Jednostki rozliczeniowe.

1. Koszty w gospodarce zasobami mieszkaniowymi są rozliczane na podstawie:

- powierzchni użytkowej lokalu liczonej w m². Powierzchnię tę obliczoną wg zasad określonych polską normą PN-70/B-02365, przyjmuje się z powykonawczej dokumentacji technicznej budynku;
- wskazań ilościowych urządzeń pomiarowych zainstalowanych w poszczególnych budynkach i lokalach mieszkaniowych;
- ilości lokali mieszkalnych.

VI. Zasady rozliczania kosztów i ustalania zaliczek za użytkowanie lokali mieszkalnych.

1. Oplaty za energię elektryczną.

a). Koszty za energię elektryczną zużywaną do celów ogólnych i w siedzibie spółdzielni ustala się na podstawie faktycznie poniesionych opłat (na podstawie wystawionych faktur) i dzieli na poszczególne budynki według ich powierzchni.

b). Wysokość stawki dla lokalu mieszkalnego ustalana jest według powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego liczonej w zł/m².

2. Fundusz remontowy.

a). Wpłaty na fundusz remontowy przeznaczone są na pokrycie kosztów związanych z remontami i konserwacją zasobów mieszkaniowych.

b). Spółdzielnia prowadzi odrębne dla poszczególnych nieruchomości ewidencje przychodów i kosztów funduszu remontowego.

c). Wydatkowanie środków z funduszu remontowego odbywa się na podstawie opracowanego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, planu rzeczowo-

finansowego remontów dla poszczególnych budynków, przygotowywanego przez Zarząd w oparciu o protokoły z okresowych przeglądów technicznych i zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą.

d). Wysokość stawki na fundusz remontowy może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości.

e). Wysokość stawki na fundusz remontowy proponuje Zarząd, a ustala i zatwierdza Rada Nadzorczą.

f). Wysokość zaliczki na fundusz remontowy stanowi iloczyn stawki i powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego.

3. Opłaty za dostawę energii cieplnej i gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

a). Budynek przy ul. Kościuszki 52 korzysta z energii cieplnej dostarczanej przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej SA w Legnicy.

b). Budynki przy ul. Wileńskiej 5 i 7 korzystają z energii cieplnej wytwarzanej przez własne kotłownie zasilane gazem.

c). Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

d). Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do lokali mieszkalnych przy ul. Kościuszki 52 odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody wodociągowej w lokalach mieszkalnych w budynku MSW „Pałac” w Legnicy przy ul. Kościuszki 52”.

e). Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do lokali mieszkalnych przy ul. Wileńskiej 5 i 7 odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody wodociągowej w lokalach mieszkalnych dwóch budynków przy ul. Wileńskiej 5 i 7 MSW „Pałac” w Legnicy”.

f). Regulaminy w sprawie rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej i podgrzewu wody zatwierdza Rada Nadzorczą.

g). Wysokość zaliczki za centralne ogrzewanie ustalana jest po rozliczeniu kosztów ogrzewania za sezon poprzedni. Wysokość tej zaliczki uwzględnia zapowiadany wzrost cen gazu i energii cieplnej dostarczanej przez WPEC.

h). Wysokość stawki zaliczki za centralne ogrzewanie i podgrzania wody proponuje Zarząd spółdzielni a ustala i zatwierdza Rada Nadzorczą.

4. Oplaty za wymianę wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów.

a). Wysokość opłat za legalizację lub wymianę wodomierzy ustalane są w oparciu o faktycznie poniesione koszty na podstawie wystawionych faktur.

b). Rozliczenia tych kosztów dokonuje zarząd spółdzielni jednolicie na poszczególne lokale w zależności od ilości zamontowanych wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów przypadających na dany lokal i zatwierdza Rada Nadzorcza.

c). O wysokości i terminie spłaty z tytułu wymiany ww. urządzeń obciążających dany lokal mieszkalny, Zarząd spółdzielni zawiadamia każdego właściciela pisemnie (za potwierdzeniem doręczenia).

d). Legalizacji i wymiany urządzeń pomiarowych (wodomierzy i ciepłomierzy) dokonuje się okresowo zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymogami.

5. Oplaty za dostawę zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

a). Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych mieszkaniach.

b). Wysokość opłat wnoszonych za zużycie wody zimnej ustalana jest na podstawie obowiązującego cennika dostawcy wody.

c). Koszty abonamentu oraz różnice wynikające z odczytu pomiędzy licznikiem głównym a sumą wskazań z liczników zamontowanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych stanowią koszty wody niezbilansowanej (w tym przeznaczonej do mycia klatek schodowych i podlewania terenów zielonych), zaliczone do kosztów eksploatacyjnych danego budynku. Wysokość tych kosztów rozliczana jest na poszczególne lokale mieszkalne według powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zł/m².

6. Oplaty z tytułu podatku od nieruchomości.

a). Stawki podatku od nieruchomości dla spółdzielni ustala Urząd Miasta w Legnicy.

b). Rozliczenie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości dokonuje się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej liczonej w zł/m².

7. Oplaty z tytułu użytkowania pojemników na odpady komunalne.

a). Do kosztów za wywóz nieczystości zaliczane są opłaty ponoszone przez spółdzielnię za najem pojemników na śmieci.

b). Wysokość tych kosztów określa umowa najmu podpisana z właścicielem pojemników i wystawiona faktura VAT.

c). Rozliczenie kosztów z tytułu najmu pojemników dokonuje się co miesiąc oddzielnie dla poszczególnych budynków w przeliczeniu na 1 zgłoszoną osobę.

d). Wysokość tej opłaty przypadającej na dany lokal mieszkalny wynika z iloczynu ceny jednostkowej za najem pojemników oraz ilości osób zgłoszonych w deklaracji.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 12 listopada 2013r