

Co zmienimy opracowując plan gospodarczo-finansowy na 2018r.

REGULAMIN

**rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz
ustalania opłat na ich pokrycie**

Nowa nazwa.

- Regulamin dotyczy całości kosztów, w tym wszystkich mediów, nie ma więc potrzeby podkreślenia, że dotyczy rozliczania ciepła.

Nowy sposób.

- **Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni obejmujący przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest sumą planów zarządzania nieruchomościami.**
- Plany kosztów zarządzania nieruchomościami ustala się odrębnie na każdą nieruchomość.
- Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są plany kosztów zarządzania nieruchomościami.
- W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadnionych, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni, przy czym zmiana ta wymaga dokonania odpowiednich zmian w planach zarządzania nieruchomościami.

Nowe pojęcia.

- **koszty administrowania nieruchomością wspólną** – obejmują koszty osobowe pracowników obsługujących daną nieruchomość oraz zakup materiałów do celów gospodarczych, między innymi dla utrzymania czystości w budynku i na terenie i konserwacji zieleni (sadzonek, ziemi , środków ochrony roślin),
- **koszty zarządzania** - do kosztów tych zalicza się wszelkie wydatki ponoszone w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, a w szczególności są to: amortyzacja, opłaty bankowe i pocztowe, obsługa programów komputerowych, opłaty telefoniczne, delegacje i przejazdy, naprawa maszyn i urządzeń, koszty utrzymania komórek organizacyjnych Spółdzielni oraz organów samorządowych, koszty utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, siedziby Spółdzielni i pomieszczeń administracyjnych, pozostała konserwacja zasobów Spółdzielni.

Zmiana jednostki rozliczania kosztów.

- **Oświetlenie ulic osiedla – była średnia stawka na 1 osobę .
Będzie stawka na 1m² powierzchni użytkowej lokalu, nie jest przesadzone czy pozostanie stawką odrębną.**

Zmiana sposobu rozliczania ciepła.

- Rozliczanie kosztów zużycia ciepła dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dokonywane jest następująco:
 - opłaty zmienne za ogrzewanie – według wskazań przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach, a w przypadku ich braku – według m^2 powierzchni lokali,
 - opłaty stałe za ogrzewanie (opłata za moc zamówioną oraz usługę przesyłową) – według m^2 powierzchni lokali, przy czym , w przypadku zainstalowanych w lokalach przyrządów pomiarowych – powiększone o część dostawy ciepła na centralne ogrzewanie, zużytej do ogrzania pomieszczeń wspólnych – według m^2 powierzchni lokali,
 - opłaty zmienne za ogrzewanie pomieszczeń wspólnych – według m^2 powierzchni zajmowanych lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - dostawa ciepła do podgrzania wody – według wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy ciepłej wody w lokalu i ciepłomierza w węźle cieplnym).

Uwzględniamy sprawność węzła.

- Rozdział kosztów zmiennych ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody następuje na podstawie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika – ciepłomierza c.o.
 - Przyjmuje się sprawności węzłów cieplnych wg p. 4.1.2.2. Tabela 2 poz.30 rozporządzenia MliR w sprawie charakterystyk energetycznych (Dz.U. 2015 poz 376) :
Sprawność $\eta = 0,95$, lub $0,93$ – zależnie od mocy nominalnej węzła
 - Ilość ciepła zużytego na CO oblicza się jako:
Ciepło CO = (Odczyt ciepłomierza CO) / η
 - Ilość ciepła zużytego na CW oblicza się jako:
Ciepło CW = (Odczyt ciepłomierza głównego) – Ciepło CO

Kalkulacja stawki eksploatacyjnej w zł/m²/m-c

Elementy składowe :

1. koszty bezpośrednie np. koszty sprzątnia przez firmę ADA
2. koszty administrowania – wynagrodzenie z narzutami Administratora, koszty utrzymania zieleni wokół budynku
3. koszty zarządzania – jednakowe dla całych zasobów

Minus :

- Pożytki z nieruchomości wspólnej

+/- wynik na gzm za rok 2017