

Zatwierdził do 1
Protokół z posiedzenia
RN „DOMINO” 4-02-2008

ZASADY

NALICZANIA KOSZTÓW I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W S.M. DOMINO

(tekst jednolity uwzględniający poprawki zaproponowane w trakcie dyskusji

w dniu 23.01.2008 i 04.02.2008 r.)

Zarząd S.M. „DOMINO” wnosi niniejszym o przyjęcie wyszczególnionych poniżej nowych zasad naliczania i rozliczania, niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, jako podstawy do sporządzenia planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2008 r. i wynikających z niego składników kosztów jednostkowych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, usługowych, stanowisk garażowych oraz pomieszczeń technicznych zakupionych przez Członków Spółdzielni i właścicieli mieszkań

1. Koszty zarządzania i administrowania Spółdzielnią. Koszty te liczone będą w 95% na lokale mieszkalne i usługowe (liczone na 1 m² pu) oraz 5% na stanowiska garażowe stanowiące ok. 23% łącznej powierzchni mieszkań, pomieszczeń usługowych oraz garaży podziemnych (liczone na stanowisko postojowe).
2. Konserwacja instalacji sanitarnych, elektrycznych i kotłowni rozliczana na 1 m² powierzchni mieszkań i pomieszczeń usługowych i technicznych stanowiących własność członków Spółdzielni.
3. Konserwacja wideodomofonów i systemu kontroli dostępu. Koszt rozliczany na mieszkania jako lokale.
4. Konserwacja dźwigów towarowo-osobowych. Koszt rozliczany na osobę.
5. Ochrona. Koszt rozliczany na mieszkania i lokale usługowe jako lokale oraz stanowiska garażowe z mnożnikiem 0,25. Powierzchnia garażu przypadająca na stanowisko garażowe jest porównywalna z połową powierzchni średniej wielkości mieszkania.
6. Sprzątanie i konserwacja zieleni. Koszt rozliczany na mieszkania, pomieszczenia usługowe i garaże. Koszt przypadający na 1 stanowisko zostanie wyliczony przy założeniu 4 krotnie mniejszego nakładu przy sprzątaniu garaży podziemnych

w stosunku do powierzchni klatek schodowych, dróg, chodników i zieleni. (pow. klatek 3700 m²) powierzchnia terenu 6670 m² i powierzchnia garaży 5553 m² - koszt sprzątnięcia jest dzielony na powierzchnię użytkową mieszkań i pomieszczeń usługowych oraz na stanowiska postojowe w garażach wielostanowiskowych.

7. Woda na cele ogólne rozliczana jest na 1m² powierzchni mieszkań oraz pomieszczeń usługowych. *Zostało zmienione uchwałą RN z 12-11-2009 w związku z rozliczeniem na lokal*
8. Energia na cele ogólne. Koszt wyliczany jest dla 1 m² powierzchni oświetlanej. Koszt energii przeznaczonej do oświetlenia klatek schodowych i terenu wokół budynku o łącznej powierzchni 10 370 m² oraz zasilania dźwigów towarowo-osobowych i kotłowni obciąża mieszkania i pomieszczenia usługowe i liczony jest na jednostkę - na lokal. Koszty oświetlenia garaży podziemnych 5550 m² oraz wentylacji mechanicznej garaży obciążają właścicieli stanowisk postojowych i jest liczone na stanowisko.
9. Wywóz nieczystości. Koszt ten rozliczany jest na osoby zamieszkałe, a w przypadku pomieszczeń usługowych oraz pomieszczeń technicznych pełniących funkcje usługowe na 1 m² powierzchni z mnożnikiem 2.
10. Podatek od nieruchomości. Koszty wyliczamy zgodnie ze stawkami uchwalonymi przez Radę Warszawy. Rozliczany na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań, pomieszczeń usługowych i wykupionych pomieszczeń technicznych oraz na 1 stanowisko garażowe, liczone z przypadającą na nie powierzchnią komunikacji w garażu.
11. Zasady rozliczania ciepła dostarczanego do ogrzewania lokali i podgrzania wody. Na cenę ciepła dostarczanego do budynku składają się koszty stałe i koszty zmienne

a) kosztami stałymi są :

- abonament za gaz dla kotłowni w/g faktur ,
- opłata stała za przesyłany do kotłowni gaz w/g faktur.

Koszty stałe rozliczane są na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań i pomieszczeń usługowych oraz technicznych przez cały rok. Ponieważ ustalenie tego kosztu w opłatach musi być dokonane wyprzedzająco koszty stałe występować będą jako składnik kosztu użytkowania lokalu po nazwę zaliczka na koszty stałe



b) Koszty zmienne ciepła- uzależnione od ilości zużytych mediów składają się na nie:

- - koszty zużytego gazu w/g faktur,
- - koszty przesłania gazu w/g faktur

Podział tych kosztów na koszty ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania lokali, pomieszczeń wspólnych i ciepła technicznego oraz koszty podgrzania wody jest dokonywany w następujący sposób.

Koszty zmienne w 6 miesięcznym okresie rozliczeniowym (styczeń-czerwiec i lipiec-grudzień) dzielone są w/g proporcji wyliczonej przez projektanta instalacji co i cw kotłowni tj. 69,27 % centralne ogrzewanie i 30,73 % podgrzanie wody. Jest to podział wyliczony dla obu kotłowni łącznie. Zapotrzebowanie ciepła przez kotłownie : co i ciepło technologiczne 749 570 W, ciepła woda 332 460 W. Koszt podgrzania wody w okresie rozliczeniowym liczony jest jako iloczyn ilości zużytej ciepłej wody w tym okresie i ceny podgrzania 1 m³ wody wyliczony poprzez podzielenie kosztów podgrzania wody w okresie rozliczeniowym przez łączną ilość podgrzanej wody, odczytywaną z liczników indywidualnych. Koszt 1 kWh do rozliczenia indywidualnego kosztu centralnego ogrzewania otrzymujemy dzieląc koszt energii zużytej na centralne ogrzewanie budynku i na ciepło techniczne przez łączną ilość kWh w okresie rozliczeniowym stanowiącą sumę odczytów z indywidualnych ciepłomierzy. Rozliczenia mediów licznikowanych dokonywane będą osobno dla każdego lokalu. Do wyliczania wysokości zaliczek przyjmujemy średnie zużycia energii cieplnej i podgrzania wody z roku poprzedzającego ich ustalenie i indywidualne zużycie wody ciepłej dla poszczególnych mieszkań i lokali. Zaliczki na koszty zmienne centralnego ogrzewania pobierane będą wyłącznie w okresie grzewczym. Z chwilą zainstalowania w kotłowni dodatkowych liczników zużycia ciepła ogółem i ciepła na podgrzanie wody, podział kosztów na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody następować będzie na podstawie procentowego udziału wynikającego z odczytów liczników w kotłowniach. Osoby, które mimo obowiązku wpłaty na indywidualne ciepłomierze, uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu, nie wniosły stosownej wpłaty, co uniemożliwiło ich zamontowanie będą obciążone do czasu wpłaty i zainstalowania ciepłomierzy, kwotą w wysokości średniego kosztu ogrzewania budynku



przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań i usług z mnożnikiem 5, jako opłatą zmienną za ogrzewanie lokali.

12. Zaliczki na zimną wodę i odprowadzenie ścieków wyliczone będą indywidualnie dla każdego z mieszkań i lokali użytkowych na podstawie zużycia z poprzedniego roku oraz aktualnej ceny dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków. Rozliczenie nastąpi na podstawie odczytów liczników – w okresach półrocznych przy zastosowaniu aktualnej ceny.

13. W związku ze znacznym wzrostem ilości obowiązkowych przeglądów technicznych wynikających z nowych przepisów prawa budowlanego, przepisów branżowych oraz wymogów UDT, nie objętych umowami o konserwację, wprowadza się dodatkową pozycję kosztów obejmującą:

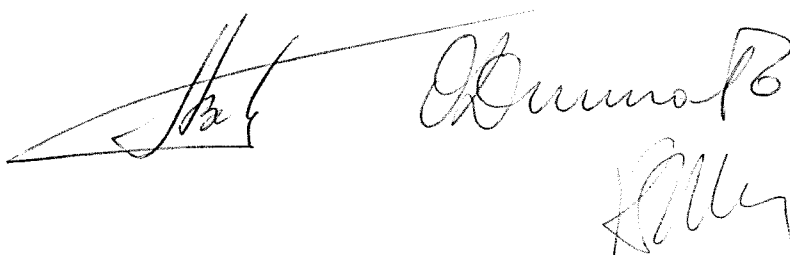
- przeglądy dokonywane przez UDT – windy,
- przeglądy dokonywane przez UDT – zbiorniki i urządzenia kotłowni,
- przeglądy szczelności instalacji gazowej – uprawnione firmy lub osoby,
- przeglądy kominiarskie – uprawnione firmy lub osoby,
- przeglądy drugiego roku eksploatacji - uprawnione firmy lub osoby,
- przegląd wentylacji mechanicznej – uprawnione firmy lub osoby,
- przegląd zabezpieczeń p-pożarowych ze sprawdzeniem automatyki z tym związanej i przedłożeniem atestów na sprzęt gaśniczy - firma lub osoba z odpowiednimi uprawnieniami.

Koszty te będą rozliczane na lokale mieszkalne i usługowe.

14. Do wyliczonych składników kosztów użytkowania lokali usługowych i stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych naliczony zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami podatku VAT w wysokości 22%.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„DOMINO”

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOMINO”
02-775 Warszawa, ul. Alternatywy 4
NIP: 525-100-10-63
tel./fax 648-64-66, e-mail: poczta@smdomino.pl
http: www.smdomino.pl



PROJEKT

UCHWAŁA
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMINO”
z dnia 12.02.2009 r.

dotycząca ujednoczenia jednostki rozliczeniowej wody i energii elektrycznej na cele ogólne, uchwalonej w dniu 14.02.2008 r. punkt. 7 i 8 „Zasad naliczania kosztów i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w S.M. „DOMINO”.

W związku ze zróżnicowaniem jednostek rozliczeniowych wody i energii na cele ogólne, przyjęte w w/w zasadach uchwalonych 14 lutego 2008 r. (woda rozliczana na 1 m²pum a energia elektryczna na lokal) ustala się, że od 1 marca 2009 r. woda i energia elektryczna na cele ogólne rozliczane będą na lokal. W punkcie 7 Zasad zmienia się treść punktu na „Woda na cele ogólne rozliczana jest na lokal mieszkalny i usługowy”.

Uchwała po jej podjęciu stanowić będzie integralną część zasad rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej w S.M. „DOMINO”

*Prezesa Rady Nadzorczej
S.M. „DOMINO”*

*Tadeusz Bolesław
Krzysztof Pior*
[Signature]