

**REGULAMIN**  
**GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód” w Krakowie**

**Regulamin obejmuje:**

- I. Podstawy prawne
- II. Słowniczek
- III. Postanowienia ogólne
- IV. Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych kosztów gzm
- V. Rozliczanie kosztów eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych
- VI. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania
- VII. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków
- VIII. Rozliczanie kosztów z tytułu podatków i opłat gminnych
- IX. Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości stałych
- X. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów dźwigów
- XI. Rozliczanie kosztów konserwacji, napraw i wymiany instalacji domofonowych
- XII. Finansowanie i rozliczanie remontów, konserwacji i termomodernizacji zasobów mieszkaniowych – Źródła finansowania funduszu remontowego
- XIII. Rozliczanie kosztów dostarczania sygnału TV
- XIV. Pożytki
- XV. Zasady wnoszenia opłat
- XVI. Opłaty dodatkowe
- XVII. Obowiązki Spółdzielni i jej członków

**I. PODSTAWY PRAWNE**

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr. 119, poz. 1116 z późn. zm.)
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały - Zachód” w Krakowie.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
4. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dn. 7 czerwca 2001 r. tekst jednolity /Dz. U. 2006 Nr 123 .poz.858/.
5. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2006 Nr 89, poz. 625 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 02.07.2007 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią elektryczną (Dz.U. z 2007 r. nr 128, poz. 895)

## II. SŁOWNICZEK

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa bez bliższego określenia, o:

1. **„Dysponencie lokalu”** – należy przez to rozumieć osobę posiadającą następujący tytuł prawny do lokalu:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego - członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, dotyczy również osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni lub nie będącej członkiem Spółdzielni,
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu - członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni oraz osób prawnych będących członkiem Spółdzielni lub nie będących członkiem Spółdzielni,
  - 4) prawo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, dotyczy to również osoby prawnej,
2. **„Właścicielu lokalu”** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu )
3. **„Osobie stale zamieszkującej”** – należy przez to rozumieć osobę zameldowaną w danym lokalu na pobyt stały lub czasowy oraz osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
4. **„Nieruchomości wspólnej”** – należy przez to rozumieć nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych więcej niż jednemu właścicielowi w tym Spółdzielni. Nieruchomość wspólną stanowią w szczególności: działka gruntowa wraz z infrastrukturą oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali, między innymi fundamenty, ściany z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi, stropy, korytarze, klatki schodowe, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, suszarnie, wózkowanie, dachy, kominy oraz elementy elewacji jak rynny, rury spustowe, ofasowania, dźwigi itp. Elementy infrastruktury nieruchomości stanowią w szczególności: drogi, chodniki, ciągi pieszo - jezdne, zieleń, place zabaw, wiaty śmietnikowe.
5. **„Mieniu spółdzielni”** – należy przez to rozumieć nieruchomości położone poza obrębem nieruchomości budynkowych, które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali jednocześnie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, w tym między innymi: drogi osiedlowe, chodniki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, budynki techniczne oraz lokale o innym przeznaczeniu itp.
6. **„Lokalu o innym przeznaczeniu”** – należy przez to rozumieć lokale nie służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
7. **„Pożytkach”** – należy przez to rozumieć dochód, który przynosi w szczególności:
  - 1) najem lokali o innym przeznaczeniu lub dzierżawa terenu mienia Spółdzielni,
  - 2) najem lokali o innym przeznaczeniu lub dzierżawa terenu w nieruchomości wspólnej jednobudynkowej,
  - 3) najem powierzchni reklamowych itp.

### **III. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz tereny będące w użytkowaniu wieczystym wraz z drogami, chodnikami, ciągami pieszo – jezdnymi, parkingami, placami zabaw, budynkami technicznymi oraz urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego.
2. Regulamin określa tytuły kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, zasady ustalania opłat i wpłat ponoszonych przez dysponentów lokali oraz przez osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
3. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z dysponentami lokali oraz z osobami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego.

#### **§ 2**

Dysponenci lokali będący członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokali o innym przeznaczeniu, posiadający lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność odrębną wnoszą do Spółdzielni opłaty, w częściach przypadających na ich lokal na:

- 1) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- 2) pokrycie kosztów utrzymania w należyтым stanie nieruchomości wspólnych,
- 3) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 4) fundusz remontowy,
- 5) pokrycie zobowiązań innych tytułów.

#### **§ 3**

Dysponenci lokali będący właścicielami oraz posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali nie będący członkami Spółdzielni, a także osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego są obowiązani uczestniczyć w wydatkach określonych §2 pkt.1-5, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem §66 Statutu. Od tych osób Spółdzielnia nalicza i pobiera odpis na fundusz remontowy w wysokości takiej jak od członków Spółdzielni, powiększony o wartość dofinansowania funduszu z innych tytułów (pożytków) przypadającą na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

#### **§ 4**

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

3. Dysponenci lokali nie będący członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust.1.
4. Dysponenci lokali, którzy są najemcami lokali będących własnością Spółdzielni jak również osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu nie czerpią korzyści z pożytków oraz z innych przychodów wymienionych w ust.1 i ust.2.

## **§ 5**

Do wydatków, o których mowa w §2 i §3 zalicza się w szczególności :

1. Wydatki bezpośrednie przypadające na poszczególne nieruchomości z tytułu:
  - 1) eksploatacji i konserwacji,
  - 2) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
  - 3) centralnego ogrzewania,
  - 4) podatków i opłat gminnych w części nie pokrytej w indywidualnych rozliczeniach z gminą przez właścicieli lokali,
  - 5) wywozu nieczystości,
  - 6) konserwacji i naprawy dźwigów, kosztów energii elektrycznej i innych opłat ponoszonych z tego tytułu,
  - 7) konserwacji, napraw i modernizacji instalacji domofonowych,
  - 8) remontów nieruchomości w tym: budynku, instalacji, urządzeń i infrastruktury itp.,
  - 9) prac termomodernizacyjnych do czasu całkowitej spłaty zobowiązania z tego tytułu przez dysponentów lokali w danej nieruchomości,
  - 10) regulowania przez spółdzielnię zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów lub przedłużonych terminów płatności za wykonane prace remontowe,
  - 11) dostarczania podstawowego sygnału TV.
2. Wydatki pośrednie obciążające proporcjonalnie poszczególne nieruchomości, do których zaliczamy w szczególności:
  - 1) wydatki związane z eksploatacją, konserwacją i remontami nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach,
  - 2) wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami (koszty zarządu).

## **§ 6**

1. Wydatki, o których mowa w §5 są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Rozliczenie wydatków (kosztów) gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi w oparciu o roczny plan rzeczowo – finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

#### **IV. ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

##### **§ 7**

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - 1) 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 2) osoba stale zamieszkująca lub faktycznie korzystająca z lokalu,
  - 3) lokal,
  - 4) udział w nieruchomości wspólnej,
  - 5) wskazania urządzenia pomiarowego w określonych jednostkach,
  - 6) inne jednostki
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali dotyczy wydatków związanych z:
  - 1) eksploatacją /z wyjątkiem dźwigów/,
  - 2) konserwacją /z wyjątkiem dźwigów/,
  - 3) centralnym ogrzewaniem,
  - 4) podatkami i opłatami na rzecz gminy,
  - 5) remontami nieruchomości w tym: budynków, instalacji, urządzeń i infrastruktury,
  - 6) pracami termomodernizacyjnymi, do czasu całkowitej spłaty zobowiązania z tego tytułu przez dysponentów lokali w danej nieruchomości,
  - 7) regulowaniem przez Spółdzielnię zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów lub przedłużonych terminów płatności za wykonane prace remontowe, do czasu całkowitej spłaty zobowiązania z tego tytułu przez dysponentów lokali w danej nieruchomości,
  - 8) wydatkami pośrednimi określonymi w §5 ust.2 w części przypadającej na daną nieruchomość.
3. Rozliczanie kosztów gzm na osoby stale zamieszkujące lub faktycznie korzystające z lokalu dotyczy wydatków związanych z:
  - 1) zużyciem wody i odprowadzaniem ścieków w lokalach, które nie są opomiarowane,
  - 2) wywozem nieczystości,
  - 3) eksploatacją i konserwacją dźwigów osobowych.
4. Rozliczanie kosztów gzm na lokale dotyczy wydatków związanych z:
  - 1) eksploatacją domofonów,
  - 2) opłatami abonamentowymi za główne wodomierze w budynkach mieszkalnych,
  - 3) opłatami abonamentowymi za główne wodomierze w budynkach innego przeznaczenia,
  - 4) dostarczeniem podstawowego sygnału TV.
5. W lokalach, w których są zainstalowane wodomierze - koszty z tego tytułu rozliczane są w oparciu o wskazania tych urządzeń.

##### **§ 8**

Dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali zgodnie z dokumentacją inwentaryzacyjną na podstawie której wyodrębniane są lokale.

## § 9

Dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest osoba stale zamieszkująca lub faktycznie korzystająca z lokalu stosuje się następujące zasady:

1. W przypadku zgonu osób, które stale zamieszkiwały lub faktycznie korzystały z lokalu, Dysponent lokalu będzie zwolniony z opłat z tytułu wydatków określonych w §7 ust.3 rozliczanych na osoby po przedłożeniu w Spółdzielni aktu zgonu osoby zmarłej.
2. Nie zwalnia się z opłat w przypadku przebywania poza miejscem zamieszkania krócej niż przez 3 miesiące.
3. Korekta ilości osób i aktualizacja opłat dokonywana jest od miesiąca następnego po zgłoszeniu tego faktu do Spółdzielni w formie pisemnego oświadczenia.
4. W przypadku gdy dysponent lokalu nie poinformował Spółdzielni, że w lokalu stale mieszka lub faktycznie z niego korzysta większa ilość osób niż była zgłoszona, Spółdzielnia od następnego miesiąca dokona korekty naliczenia opłat liczonych od osób z jednoczesnym poinformowaniem o tym fakcie dysponenta lokalu.

## V. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I KONSERWACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU

### § 10

1. Wydatki na eksploatację i konserwację zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
2. Wydatki na eksploatację i konserwację zasobów mieszkaniowych obejmują m.in. koszty:
  - 1) energii elektrycznej oświetlenia pomieszczeń wspólnych, terenu nieruchomości oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydroforni, węzła ciepłego, maszynowni itp.),
  - 2) sprzątnięcia nieruchomości i utrzymania czystości,
  - 3) materiałów bezpośrednich związanych z eksploatacją i konserwacją (np. żarówki, sól, piasek itp.),
  - 4) ubezpieczeń,
  - 5) pogotowia technicznego,
  - 6) usuwania skutków dewastacji,
  - 7) dostarczania podstawowego sygnału TV,
  - 8) usług kominiarskich,
  - 9) prób szczelności instalacji gazowych,
  - 10) wszelkich przeglądów okresowych
  - 11) pomiarów instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
  - 12) wywozu śmieci nietypowych,
  - 13) zużycia wody gospodarczej w częściach wspólnych nieruchomości oraz zużycia zimnej wody nie pokrytej należnymi wpłatami w rozliczeniach z dysponentami lokali,
  - 14) konserwacji substancji technicznej i urządzeń,
  - 15) podatku VAT,

- 16) odpisu na fundusz remontowy (w tym termomodernizacja do czasu całkowitej spłaty zobowiązania z tego tytułu przez poszczególne nieruchomości),
  - 17) związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 18) związane z eksploatacją i konserwacją części wspólnych nieruchomości budynkowych przeznaczonych do korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach,
  - 19) związane z zarządzaniem nieruchomościami (tzw. koszty zarządu),
  - 20) ogólne administracji,
  - 21) pozostałe ewidencjonowane zgodnie z zakładowym planem kont.
3. Koszty eksploatacji i konserwacji rozlicza się na powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości. Nie obciąża się kosztami eksploatacji i konserwacji lokali i pomieszczeń wspólnych.
  4. Jeżeli suma naliczonych opłat zaliczkowych w danej nieruchomości na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji przewyższy poniesione z tego tytułu koszty, nadwyżkę zarachowuje się na poczet przychodów nieruchomości roku następnego.
  5. Jeżeli suma naliczonych opłat zaliczkowych w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji jest mniejsza od poniesionych z tego tytułu kosztów, niedobór zarachowuje się w ciężar kosztów nieruchomości roku następnego.
  6. Miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji w kolejnym okresie rozliczeniowym dla dysponentów lokali w danej nieruchomości, ustalane są w oparciu o roczny plan finansowo – rzeczowy, uwzględniający wyniki finansowe w tej pozycji kosztów oraz planowane pożytki, o których mowa w §4.
  7. Dopuszcza się zmianę wysokości miesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji nieruchomości w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadkach konieczności poniesienia nieplanowanych wydatków lub powstania okoliczności niezależnych od spółdzielni.
  8. Uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych zaliczkowych opłat, o których mowa w ust.4 i 5 oraz w ust.7 podejmuje Rada Nadzorcza na podstawie kalkulacji przedstawionej przez Zarząd.

## § 11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni rozliczane są na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych lokali.
2. Wysokość stawek najmu lokali ustala Zarząd na podstawie stawek uzyskanych:
  - 1) w przetargu nieograniczonym,
  - 2) w przetargu ofertowym,
  - 3) na drodze negocjacji bezpośrednich z użytkownikiem.
3. Stawka najmu tak ustalona winna pokryć koszty utrzymania i eksploatacji danego lokalu oraz zabezpieczyć możliwy do uzyskania w danej sytuacji rynkowej zysk dla Spółdzielni.
4. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu, zgodnie z zawartą umową najmu ze Spółdzielnią poza ustaloną stawką najmu pokrywają koszty:
  - 1) centralnego ogrzewania przypadające na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,

- 2) zużycia wody i odprowadzania ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych przez Spółdzielnię w lokalu,
- 3) wywozu nieczystości stałych ,
- 4) energii elektrycznej w oparciu o wskazania sublicznika.

## **VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

### **§ 12**

1. Poniesione przez spółdzielnię koszty centralnego ogrzewania ewidencjonowane są na poszczególne budynki, a okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
2. Na wynikowe koszty centralnego ogrzewania budynku składają się:
  - 1) comiesięczne zafakturowane należności dostawcy z tytułu opłaty stałej obejmującej:
    - a) zamówioną moc grzewczą,
    - b) opłatę abonamentową,
    - c) usługi przesyłowe
  - 2) zafakturowane należności dostawcy z tytułu opłat zmiennych tj. opłat za dostarczoną energię cieplną na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych w węzłach cieplnych budynku,
  - 3) inne opłaty na rzecz dostawcy wynikające z odrębnych przepisów,
  - 4) udzielone przez dostawcę upusty oraz bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców w wysokości określonej w taryfie lub w umowie.

### **§ 13**

1. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania budynku ustalone zgodnie z §12 ust.2 za okres rozliczeniowy, podlegają rozdzieleniu na poszczególne lokale, w proporcji do ich powierzchni użytkowej,
  - 2) w przypadku, gdy naliczona dysponentowi lokalu suma opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów ogrzewania lokalu, różnica ta obciąża koszty centralnego ogrzewania lokalu w kolejnym okresie rozliczeniowym i stanowi podstawę do korekty wysokości stawki za centralne ogrzewanie,
  - 3) w przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty centralnego ogrzewania przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za lokal,
  - 4) na indywidualny pisemny wniosek dysponenta lokalu nadwyżka - nadpłata może być wypłacona dysponentowi lokalu o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd,
  - 5) w przypadku zmiany dysponenta lokalu na skutek zbycia prawa do lokalu, jego zamiany lub zmiany najemcy lokalu będącego własnością spółdzielni kolejny dysponent obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
  - 6) każdy dysponent lokalu ma prawo złożyć pisemną reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Po



tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni. Reklamację nie rozpatrzoną w wyżej wymienionym terminie uważa się za uwzględnioną,

- 7) każdy okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym dysponent lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty,
  - 8) miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali w kolejnym okresie rozliczeniowym ustalane są w oparciu o:
    - a) planowane roczne koszty ogrzewania budynku, o których mowa w §12,ust.1,
    - b) wynik rozliczenia o którym mowa w §12 ust.2,
    - c) zmianę wysokości opłat przez dostawcę w drugim półroczu poprzedzającym okres rozliczeniowy,
    - d) planowany wzrost opłat,
    - e) planowane zużycie energii cieplnej w budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.
  - 9) dopuszcza się możliwość zmiany wysokości miesięcznych zaliczkowych opłat na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od spółdzielni, a których nie można było przewidzieć w momencie ustalania tych zaliczek.
2. Rozliczanie kosztów lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budynkach - pawilonach wolnostojących.
- 1) roczne koszty centralnego ogrzewania budynku - pawilonu ustalone zgodnie z §12 ust.2 dzielone są na poszczególne lokale przy czym kryterium podziału kosztów stanowi ogrzewana powierzchnia użytkowa lokalu,
  - 2) koszty centralnego ogrzewania lokali o innym przeznaczeniu wynajmowanych na podstawie umów najmu, podlegają fakturowaniu co miesiąc w formie uśrednionej zaliczkowej opłaty obejmującej koszty stałe i zmienne,
  - 3) miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w kolejnym okresie rozliczeniowym są ustalane przez Zarząd,
  - 4) miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali w kolejnym okresie rozliczeniowym ustalane są w oparciu o zasady określone w ust.1, pkt.8),
  - 5) dopuszcza się możliwość zmiany wysokości miesięcznych zaliczkowych opłat na zasadach określonych w ust.1, pkt.9),
  - 6) w przypadku, gdy wniesiona przez dysponenta lokalu suma opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztu ogrzewania lokalu, dysponent obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie ustalonym przez Zarząd w dokumencie rozliczeniowym,
  - 7) w przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty centralnego ogrzewania przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za lokal,
  - 8) na indywidualny pisemny wniosek dysponenta nadwyżka – nadpłata może być wypłacona dysponentowi lokalu o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd,

- 9) na indywidualny pisemny wniosek dysponenta lokalu dopłata może być rozłożona na raty, o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni,
- 10) koszty centralnego ogrzewania lokali o innym przeznaczeniu wykorzystywanych na potrzeby własne spółdzielni będące jej mieniem obciążają wraz z podatkiem VAT koszty ogólne zarządu Spółdzielni,
- 11) każdy dysponent lokalu ma prawo złożyć pisemną reklamację na zasadach określonych w ust.1, pkt.6),
- 12) każdy okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym dysponent lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty.

## **VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

### **§ 14**

1. Wszystkie punkty poboru wody w lokalach mieszkalnych i lokalach o innym przeznaczeniu oraz w częściach wspólnych budynków podlegają opomiarowaniu.
2. Celem równego traktowania wszystkich użytkowników lokali oraz ujednoczenia zasad rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków Spółdzielnia wyposaża każdy lokal w wodomierze z modułem do odczytu drogą radiową.
3. Montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza o którym mowa w ust.2 dokonuje Spółdzielnia lub wskazana przez nią firma zgodnie z wytycznymi producenta.
4. Koszty montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierzy o których mowa w ust.2 , w lokalach oraz w częściach wspólnych budynku obciążają Fundusz Remontowy B.
5. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywa się indywidualnie dla każdego budynku na podstawie wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączach do budynku.
6. Koszty jakie ponosi Spółdzielnia z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków do poszczególnych lokali oraz części wspólnych budynku podlegają półrocznym rozliczeniom z dysponentami lokali oraz dodatkowo w przypadku zmian opłat za wodę i odprowadzanie ścieków.
7. Koszty opłat abonamentowych, liczone od głównych wodomierzy, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy wody obciążają koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków danego budynku w przeliczeniu na każdy lokal.
8. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się za równą ilości zużytej w tym lokalu wody.

### **§ 15**

1. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są odrębnie dla:
  - 1) budynków, w których wszystkie lokale są wyposażone w indywidualne wodomierze – lokale opomiarowane,
  - 2) budynków, w których część lokali nie jest wyposażona w indywidualne

- wodomierze – lokale nieopomiarowane.
2. W budynkach, o których mowa w ust.1 pkt 1 występujące różnice pomiędzy kosztami zużycia wody w budynku w okresie rozliczeniowym a sumą kosztów przypadających na poszczególnych dysponentów lokali rozlicza się w ciężar kosztów lub dobro eksploatacji budynków, w których uwzględnia się również koszty ze wskazań wodomierzy części wspólnych budynku.
  3. W budynkach, o których mowa w ust.1 pkt.2 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków dzieli się pomiędzy:
    - 1) dysponentów lokali opomiarowanych,
    - 2) dysponentów lokali nieopomiarowanych,
    - 3) części wspólne budynku wg wskazań wodomierzy, które obciążają koszty eksploatacji i konserwacji budynku rozliczane na poszczególne lokale.
  4. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków przypadające na dysponentów lokali nieopomiarowanych w budynku rozlicza się miesięcznym ryczałtem budynkowym, ustalonym jako różnica pomiędzy wskazaniem liczników głównych, a sumą wskazań wodomierzy wewnątrz lokali. Ryczałt ustala się w wysokości nie niższej niż średnie zużycie wody na osobę liczone na danym budynku, nie wyższej niż 15m<sup>3</sup>/osobę. Tak ustalony ryczałt stanowi podstawę do pobierania zaliczek na kolejny okres rozliczeniowy.
  5. W przypadku budynków, dla których w okresie rozliczeniowym suma odczytów zużycia wody z wodomierzy zamontowanych wewnątrz lokali oraz zużycia ryczałtowego z lokali nieopomiarowanych jest większa (mniejsza) od odczytu zużycia wody wg licznika głównego dostawcy wody, to wartość tej różnicy zaliczana jest w ciężar (na dobro) kosztów eksploatacji i konserwacji każdego z tych budynków.
  6. Za lokale opomiarowane uważa się lokale wyposażone w wodomierze z modułem do odczytu drogą radiową.

## § 16

1. Odczyty wskazań wodomierzy przeprowadzane są przez Spółdzielnię w cyklu sześciomiesięcznym oraz każdorazowo przy zmianie ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wymiany wodomierza lub jego legalizacji.
2. W przypadku uszkodzenia modułu radiowego podstawą rozliczenia jest protokół odczytu dokonany bezpośrednio z wodomierza w lokalu, który dysponent lokalu jest zobowiązany udostępnić niezwłocznie na wezwanie Spółdzielni. Podczas odczytu wodomierzy przedstawiciel Spółdzielni sprawdza stan plomb, numer i wskazania wodomierza.
3. Wodomierze powinny być zawsze dostępne, nie zabudowane, nie zastawione wyposażeniem lub meblami.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza lub plomby legalizacyjnej lub jej braku, lokal zostanie rozliczony jak nieopomiarowany.
5. W przypadku demontażu wodomierza dysponent lokalu zostanie obciążony kosztami jego zakupu i montażu oraz rozliczony jak za lokal nieopomiarowany.
6. Koszty odczytu wodomierzy obciążają koszty eksploatacji nieruchomości budynkowej.

## § 17

Ustalanie zaliczek.

1. Dysponent lokalu wyposażonego w instalację zimnej wody, wnosi co miesiąc w okresie rozliczeniowym zaliczkowe opłaty na poczet kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. Wysokość zaliczek dla lokali opomiarowanych w kolejnym okresie rozliczeniowym ustalana jest jako iloczyn zużycia zimnej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz planowanych opłat za 1m<sup>3</sup> wody i odprowadzanie ścieków.
3. Wysokość zaliczek w kolejnym okresie rozliczeniowym dla lokali nieopomiarowanych jest równa ryczałtowi budynkowemu, który ustalany jest w oparciu o zasady określone w §15 ust.4 z uwzględnieniem planowanych opłat za 1m<sup>3</sup> wody i odprowadzanie ścieków.
4. Wysokość planowanych kosztów przypadających na budynek z tytułu opłat abonamentowych, o których mowa w § 14 ust.7 w kolejnym okresie rozliczeniowym dzielona jest przez ilość lokali w budynkach. Tak ustalona opłata obciąża comiesięcznie poszczególnych dysponentów lokali.

## § 18

Rozliczanie naliczonych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach mieszkalnych i lokalach o innym przeznaczeniu.

1. Naliczone zaliczki na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach półrocznych na podstawie odczytów faktycznego zużycia zimnej wody wykazanego przez indywidualne wodomierze zamontowane w lokalach.
2. Dokument rozliczeniowy kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków przekazywany jest dysponentom lokali w terminie do 25-go następnego miesiąca po każdym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów zużytej wody przypadających na dany lokal – dysponent lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie określonym w dokumencie rozliczeniowym.
4. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty zużytej wody przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za lokal.
5. Na indywidualny wniosek dysponenta nadwyżka - nadpłata może być wypłacona o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
6. Na indywidualny wniosek dysponenta lokalu dopłata może być rozłożona na raty, o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.
7. Koszty wody zużytej i odprowadzenia ścieków w wynajmowanych lokalach użytkowych podlegają refakturowaniu w kwotach wynikających z iloczynu metrów sześciennych zużytej wody wg wskazań wodomierzy i ceny za 1m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków.
8. Każdy dysponent lokalu ma prawo złożyć pisemną reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów zużytej wody. Reklamacja złożona po tym terminie nie będzie rozpatrywana. Reklamacja winna być złożona na piśmie i rozpatrzona w ciągu 14 dni.

9. Okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym dysponent lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty.

## **§ 19**

Ustalenia dodatkowe.

1. *Skreślono.*
2. Po odbiorze wodomierza, do czasu ustalenia miesięcznej zaliczkowej normy zużycia wody w lokalu w oparciu o wskazania wodomierza, przyjmuje się do naliczenia zaliczki na poczet kosztów za zużytą wodę opłatę miesięczną na osobę jak dla lokali nieopomiarowanych. Nową miesięczną zaliczkę w oparciu o wskazanie wodomierzy ustala się po co najmniej 1 miesięcznym okresie użytkowania wodomierzy.
3. Zmiana normy zużycia wody dla ustalenia miesięcznych zaliczek może nastąpić tylko w przypadku zakończenia jednego i rozpoczęcia następnego okresu rozliczeniowego. Nie dotyczy to dysponentów lokali, u których zamontowano wodomierze w trakcie okresu rozliczeniowego. W przypadkach szczególnych normy zużycia wody w trakcie okresu rozliczeniowego mogą być zmienione decyzją Zarządu.
4. Rozliczenie w przypadku zgłoszonej przez dysponenta lokalu awarii wodomierza odbywać się będzie na podstawie średniego zużycia wody z poprzednich odczytów.
5. Wszelkie zmiany w opłatach za wodę związane ze zmianą dysponenta lokalu lub zmianami ilościowymi osób wspólnie zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokalu będą wprowadzane na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez dysponenta lokalu lub protokołu zdawczo-odbiorczego. Zmiany te będą obowiązywały od początku następnego miesiąca po zgłoszeniu.
6. W przypadku zmiany przez dostawcę opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków następować będzie zmiana wysokości zaliczek, o których mowa w §17. O zmianie wysokości zaliczki dysponenci lokali będą informowani na piśmie najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego zmianę.

## **VIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW Z TYTUŁU PODATKÓW I OPŁAT GMINNYCH**

### **§ 20**

1. Koszty podatków i opłat gminnych obejmują wydatki z następujących tytułów:
  - 1) podatku od nieruchomości i gruntu,
  - 2) opłat za wieczyste użytkowanie terenu,
  - 3) innych pobieranych przez Gminę zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
3. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach obciążają koszty poszczególnych nieruchomości. Kluczem podziałowym kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach.

4. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości stanowiące wolnostojące pawilony handlowe rozliczane są na dysponentów oraz najemców lokali w tych nieruchomościach. Kluczem podziałowym kosztów jest powierzchnia użytkowa tych lokali. Wysokość kosztów z tego tytułu winna być skalkulowana w stawce czynszowej.
5. Podatki i opłaty gminne za tereny dzierżawione pokrywają dzierżawcy tych terenów. W przypadku dzierżawy działki, lub części działki przez kilku dzierżawców kluczem podziałowym kosztów jest powierzchnia zajmowanej przez dzierżawców powierzchni gruntu zgodnie z zawartą umową dzierżawy.
6. Członkowie spółdzielni lub właściciele lokali, którzy posiadają własność odrębną w danej nieruchomości podatki i opłaty gminne wnoszą bezpośrednio do gminy, natomiast w pozostałej części opłaty z tytułu kosztów podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości, o których mowa w ust.3 wnoszą do Spółdzielni.
7. Wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów podatków i opłat gminnych, o których mowa wyżej ustala się w oparciu o koszty rzeczywiste wynikające ze stawek podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie terenu w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.
8. Okresem rozliczeniowym kosztów z tytułu podatków i opłat gminnych jest rok kalendarzowy. Po rozliczeniu naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów, nadwyżka lub niedobór zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji nieruchomości roku następnego w tym zakresie.

## **IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH**

### **§ 21**

1. Koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi obejmują wydatki z tytułu:
  - 1) ponoszonych opłat odprowadzanych do Gminy zgodnie ze składanymi deklaracjami o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 2) wywozu pozostałych nieczystości (liście, trawa, itp.),
  - 3) dzierżawy, mycia, przetaczania i usuwania skutków dewastacji kontenerów.
2. Koszty ujęte w ust.1 pkt.2) i 3) obciążają koszty eksploatacji i konserwacji poszczególnych nieruchomości.
3. W nieruchomościach, na których posadowione są budynki mieszkalne na opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi pobiera się zaliczki w wysokości zgodnej z uchwałą Rady Miasta Krakowa:
  - 1) dla lokali mieszkalnych – zgodnie z metodą od gospodarstwa domowego,
  - 2) dla lokali o innym przeznaczeniu - zgodnie z metodą pojemnikową.
4. Dla nieruchomości zadeklarowanych do rozliczania metodą pojemnikową ustala się następujące zasady rozliczania pobranych zaliczek:
  - 1) rozliczenie będzie dokonywane po zakończeniu każdego roku kalendarzowego,
  - 2) podstawą jest stan ilościowy gospodarstw domowych na 31 grudnia,
  - 3) kwota nadpłaty dla danej nieruchomości podlega zwrotowi w takich samych proporcjach jak były pobierane zaliczki.

## X. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW DŹWIGÓW

### § 22

1. Koszty eksploatacji dźwigów powiększone o obowiązujący podatek VAT, obejmują:
  - 1) konserwację i bieżące naprawy,
  - 2) energię elektryczną,
  - 3) opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego,
  - 4) pozostałe poniesione koszty związane z bieżącą eksploatacją dźwigów m.in. usuwanie skutków dewastacji,
2. Koszty remontów dźwigów powiększone o obowiązujący podatek VAT, obejmują m. in.:
  - 1) remonty lub wymiany kabin dźwigowych,
  - 2) wymianę aparatury sterowniczej i zespołu napędowego,
  - 3) wymianę lin nośnych lub kabli zwisowych,
  - 4) wymianę lub remonty drzwi szymbów windowych,
  - 5) remont maszynowni dźwigu,
  - 6) remont lub wymianę pozostałych elementów dźwigu.
3. Rozliczenie kosztów remontów dźwigów dokonuje się poprzez fundusz remontowy nieruchomości wyposażonych w dźwigi osobowe.
4. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów w danej nieruchomości obciążają koszty tej nieruchomości.
5. W pokryciu kosztów, o których mowa w ust.1 partycypują dysponenti lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego w budynkach wyposażonych w dźwigi.
6. Wysokość opłat miesięcznych na pokrycie kosztów, o których mowa w ust.1 ustala się w oparciu o zaplanowane na ten cel wydatki w planie rzeczowo – finansowym na dany rok w przeliczeniu na 1 osobę faktycznie zamieszkującą lub faktycznie korzystającą z lokalu w budynkach wyposażonych w dźwigi.
7. Przy ustalaniu miesięcznych opłat uwzględnia się procentową partycypację osób, o których mowa w ust. 6 i w zależności od położenia lokalu w budynku w następujących wysokościach:
  - 1) parter - 0 %
  - 2) I piętro - 50 %
  - 3) II piętro i wyżej - 100 %
8. Okresem rozliczeniowym naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów z tytułu eksploatacji dźwigów jest rok kalendarzowy.
9. Nadwyżka lub niedobór powstały w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów w części dotyczącej eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości odnoszona jest na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności w roku następnym, Rada Nadzorcza może nadwyżkę przychodu przeznaczyć na dofinansowanie kosztów remontów danej nieruchomości.

## **XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI, NAPRAW I WYMIANY INSTALACJI DOMOFONOWYCH**

### **§ 23**

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej zamontowanej instalacji w klatkach schodowych w poszczególnych nieruchomościach.
2. Kosztami utrzymania domofonów poszczególnych lokali podłączonych do instalacji obciąża się jednakowo każdy lokal.
3. Wysokość miesięcznej zaliczkowej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów utrzymania instalacji domofonowej ustala się w oparciu o:
  - 1) wysokość kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym,
  - 2) planowany zakres prac w następnym okresie rozliczeniowym,
  - 3) kosztów usług zgodnie z umową zawartą z wykonawcą,
  - 4) ilość mieszkań podłączonych do instalacji,
  - 5) wynik z rozliczenia kosztów i wpłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej w okresie rozliczeniowym może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu utrzymania instalacji domofonowej.
5. Rozliczenia lokali dokonuje się w oparciu o wpłacone przez dysponentów lokali zaliczkowe opłaty przypadające na lokal oraz poniesione rzeczywiste koszty utrzymania instalacji domofonowej, w tym konserwacji, napraw i wymiany instalacji.
6. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
7. Nadwyżka lub niedobór powstały w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów w części dotyczącej eksploatacji instalacji domofonowej w danej nieruchomości odnoszona jest na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności w roku następnym.
8. Do obowiązków spółdzielni należy utrzymanie sprawności całej instalacji domofonowej za wyjątkiem unifonu (słuchawki w lokalu).

## **XII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO**

### **§ 24**

Zasady finansowania i rozliczania kosztów remontów, konserwacji i termomodernizacji określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 25**

Tworzenie funduszy remontowych

1. Na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych spółdzielnia tworzy następujące fundusze remontowe:
  - 1) „A” przeznaczony na remonty mienia spółdzielni
  - 2) „B” poszczególnych nieruchomości budynkowych, przeznaczony na remonty części wspólnych tych nieruchomości wraz z ich infrastrukturą.



2. Fundusz remontowy „A” mienia Spółdzielni tworzony jest:
  - 1) z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 2) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w tym mieniu, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu,
  - 3) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych tego mienia,
  - 4) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych tego mienia,
  - 5) przychodów z mienia Spółdzielni,
  - 6) ze środków pochodzących ze zbycia mienia spółdzielni,
  - 7) z dotacji, subwencji i darowizn,
  - 8) z innych źródeł finansowania.
3. Fundusz remontowy „B” dla poszczególnych nieruchomości tworzony jest:
  - 1) z naliczenia należnych opłat od dysponentów lokali:
  - 2) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego nieruchomości,
  - 3) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
  - 4) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
  - 5) z innych tytułów pochodzących z danej nieruchomości.
  - 6) z pożytków z mienia Spółdzielni stosownie do decyzji Rady Nadzorczej.

## **§ 26**

Wykorzystanie funduszy remontowych „B” nieruchomości

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie prac remontowych części wspólnych nieruchomości budynkowych.
2. Kumulowane środki finansowe na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości służą bieżącemu finansowaniu prac remontowych ogółu nieruchomości w oparciu o roczne i wieloletnie plany rzeczowo – finansowe.
3. W przypadku wydzielenia się danej nieruchomości ze Spółdzielni nadwyżka lub niedobór środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości uwzględniana jest w całkowitym rozliczeniu finansowym spółdzielni z tą nieruchomością.

## **§ 27**

Wykorzystanie funduszu remontowego „A” mienia Spółdzielni

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni może być wykorzystany na finansowanie remontów składników tego mienia w tym między innymi:
  - 1) budynków technicznych, urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia terenu związanych z funkcjonowaniem budynków, których dotyczy,
  - 2) lokali wynajmowanych przez spółdzielnię,
  - 3) dróg osiedlowych, parkingów, ciągów pieszo - jezdnych, chodników, urządzeń placów zabaw itp.,

- 4) na pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych mienia spółdzielni.
2. Wolne środki funduszu remontowego „A” mogą być przeznaczone na przejściowe finansowanie, remontów poszczególnych nieruchomości, a w szczególności na:
  - 1) remonty budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych itp.,
  - 2) remonty zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa życia i zdrowia mieszkańców,
  - 3) pozostałe prace remontowe
3. Decyzje o przesunięciu środków w ramach funduszy remontowych oraz zasadach ich rozliczenia podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

### **XIII. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZANIA SYGNAŁU TV**

#### **§ 28**

1. Do wydatków zalicza się koszt dostarczenia podstawowego sygnału TV.
2. Koszt usługi pokrywa lokator w naliczeniu czynszowym.
3. Opłata za dostarczony sygnał do lokalu wynika z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą sygnału.

### **XIV. POŻYTKI**

#### **§ 29**

1. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale V i XII, mogą być pomniejszone o:
  - 1) przysługujący wszystkim członkom Spółdzielni udział w pożytkach z mienia Spółdzielni i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Kluczem podziałowym jest powierzchnia użytkowa lokali.
  - 2) przysługujący dysponentom lokali w danej nieruchomości udział w pożytkach z części wspólnej tej nieruchomości. Kluczem podziałowym jest powierzchnia użytkowa lokali.

### **XV. ZASADY WNOSZENIA OPŁAT**

#### **§ 30**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, mieszkalny niepokryte pożytkami z mienia Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej muszą być pokryte opłatami dysponenta lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal o innym przeznaczeniu zajmowany na podstawie umowy najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
3. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na eksploatację i konserwację zasobów mieszkaniowych.

4. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego jest obciążana kosztami określonymi jako podwójna średnia kosztów eksploatacji poniesionych przez Spółdzielnię na jej działalności, skalkulowana na 1m<sup>2</sup>, którą nalicza się za okres bezprawnego zajmowania lokalu mieszkalnego, bez prawa dofinansowania z wpływów oraz pożytków i innych przychodów Spółdzielni.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za:
  - 1) używanie lokalu o innym przeznaczeniu powstaje z dniem przekazania lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji protokołem zdawczo-odbiorczym, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielnia zawiadamia dysponenta lokalu pisemnie przed tą datą,
  - 2) używanie tego lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni,
6. Dysponent winien zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie,
7. Szczegółowe warunki rozliczeń z tytułu zwalniania lokali określa umowa lub aneks,
8. O dacie przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni dysponent jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
9. Za opłaty, o których mowa w ust.1 do 4 solidarnie z dysponentami lokali oraz osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu.
10. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczać odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. Na wniosek dysponenta lokalu mieszkalnego w szczególnych przypadkach losowych, po spłaceniu przez niego zaległości głównej Zarząd może odstąpić od naliczania części lub całości odsetek.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, tj. dostawy energii cieplnej, dostawy wody oraz odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości i dostarczania sygnału RTV, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
12. Dysponent lokalu może kwestionować zasadność zmiany opłat na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
13. Opłaty za używanie lokalu mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni, przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.

## **XVI. OPŁATY DODATKOWE**

### **§ 31**

1. Od najemców - użytkowników powierzchni, pomieszczeń wspólnych w danej nieruchomości (np. schowki, suszarnie, część korytarza itp.) ustala się dodatkową opłatę.
2. Wyliczenie miesięcznej opłaty za używanie powierzchni, pomieszczeń wspólnych ustala Zarząd w podjętej uchwale uwzględniając atrakcyjność danego pomieszczenia czy powierzchni.
3. Dodatkowe opłaty za użytkowanie pomieszczeń określonych w ust.1 wnoszone są miesięcznie razem z opłatami za używanie lokalu.
4. Wniesione opłaty stanowią pożytki z nieruchomości, o których mowa w §29.

## **XVII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

### **§ 32**

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Drzwi wejściowe oraz otwory okienne, loggie i balkony stanowią elementy wnętrza lokalu.
3. Zasady zawarte w regulaminie nie dotyczą okresu rękojmi, za wyjątkiem szkód powstałych z winy członka Spółdzielni lub osób, za które ponosi odpowiedzialność.

### **§ 33**

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszelkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej, kompetentnej i kulturalnej obsługi administracyjnej.

### **§ 34**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawę instalacji gazowej do zaworów odcinających przy odbornikach (urządzeniach gazowych) wraz z zaworami (w razie zabudowy instalacji flizami, boazerią itp. – koszty demontażu zabudowy ponosi dysponent).
2. Naprawę instalacji wodociągowej wraz z zaworem odcinającym.
3. Naprawę pionów kanalizacyjnych bez przyłączy i kratek ściekowych.
4. Naprawę całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
5. Naprawę instalacji elektrycznej do licznika energii (bez licznika).

6. Zapewnienie właściwego działania przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
7. Naprawy uszkodzeń powstałych na skutek wadliwie wykonanej pracy przez pracowników Spółdzielni lub wykonawcy wykonującego pracę na zlecenie Spółdzielni.
8. Naprawy tynków, których uszkodzenia nie wynikają z normalnego zużycia lecz z przyczyn „innych” (np. tąpnięcia fundamentów). Tynki do naprawy kwalifikowane są komisyjnie.

### **§ 35**

Naprawy, o których mowa w §34 ust.1 do 8 finansowane są z funduszu remontowego i opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji naliczanych przez Spółdzielnię.

### **§ 36**

Zakres napraw wewnątrz lokalu, obciążający dysponenta lokalu obejmuje:

1. Naprawę i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, do których zalicza się w szczególności:
  - 1) wannę łącznie z syfonem, kratką ściekową, odpływem, baterią, natryskiem,
  - 2) umywalkę z syfonem i baterią,
  - 3) miskę ustępową z sedesem, spłuczką i zaworem kątowym,
  - 4) wodomierze z armaturą,
  - 5) brodzik z natryskiem,
  - 6) zawory czerpalne,
  - 7) kuchenkę gazową,
  - 8) piec łazienkowy, termę gazową lub elektryczną,
  - 9) wewnętrzne instalacje elektryczne wraz z osprzętem od licznika elektrycznego.
2. Wymianę zużytych uszczelki w zaworach i urządzeniach techniczno-sanitarnych.
3. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych oraz kratki ściekowej.
4. Naprawę i wymianę osprzętu elektrycznego tj. gniazdka, bezpieczniki, wyłączniki.
5. Naprawę i wymianę wykładzin podłogowych, płytek PCV i posadzek lastrykowych oraz drewnianych.
6. Malowanie ścian i sufitów lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych.
7. Malowanie stolarki, grzejników i rur w miarę potrzeby ze względu na zużycie.
8. Renowację loggii i balkonów z zachowaniem kolorystyki elewacji zewnętrznej budynku (posadzki, ściany, sufity, barierki).
9. Naprawę lub wymianę stolarki budowlanej (bez zmieniania światła okien). W przypadku nie wykonania naprawy lub wymiany, której nie wykonanie może zagrażać bezpieczeństwu innych mieszkańców, Spółdzielnia dokona zastępczego wykonania naprawy lub wymiany stosownie do przepisów Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Prace zostaną wykonane na koszt dysponenta.
10. Szklenie okien i drzwi.

### **§ 37**

1. Dysponent lokalu obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń (piwnice itp.), oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie nie należy do jego obowiązków.

2. Dysponent lokalu ma prawo dokonywania przeróbek oraz zmian w funkcjonalności lokalu pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Warunkiem otrzymania zgody jest przedstawienie projektu budowlanego z uzgodnieniami (jeżeli takie uzgodnienia są wymagane), sporządzonego przez osobę ze stosownymi uprawnieniami. Prace winny być prowadzone z zachowaniem przepisów Prawa Budowlanego, Ustawy Prawa Spółdzielczego oraz Kodeksu Cywilnego, a po wykonaniu winny być odebrane przez dział techniczny Spółdzielni. Wszelkie koszty związane ze zmianami odbiegającymi od projektu technicznego budynku ponosi dysponent lokalu. Skutki ewentualnych awarii wynikających z faktu wprowadzenia zmian, obciążą w całości dysponenta lokalu.
3. Dysponentowi lokalu nie zezwala się na dokonywanie trwałej zabudowy kanałów technologicznych, w których są zlokalizowane piony gazowe i wodne. W przypadku usuwania awarii koszt rozbiórki takiej zabudowy obciążą dysponenta lokalu.

### **§ 38**

Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, usunięcia awarii lub modernizacji, Spółdzielnia ma prawo żądać od dysponenta lub osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią w celu wykonania koniecznych robót. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

### **§ 39**

Rozliczenia Spółdzielni z członkiem zwalniającym lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, opłat eksploatacyjnych, dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **§ 40**

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 13.04.2011 roku uchwałą nr 12/11, wraz ze zmianami wprowadzonymi:

- uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/12 z dnia 19.12.2012 r.
- uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/14 z dnia 23.04.2014 r.
- uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/17 z dnia 25.01.2017 r.