

# **REGULAMIN**

## **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.**

### **Rozdział I**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią przepisy:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
2. Statut Spółdzielni
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 150 z późniejszymi zmianami)
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami)
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz. 849 z późniejszymi zmianami)
6. Ustawa o rachunkowości z 29 września 1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 330 z późniejszymi zmianami)

##### **§ 2**

1. Niniejszy regulamin ustala zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale, które stanowią podstawę do ustalania opłat jakie obowiązani są wносить użytkownicy poszczególnych lokali na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Przepisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.

##### **§ 3**

1. Definicje pojęć używanych w niniejszym Regulaminie:
  - 1) Spółdzielnia-** rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu;
  - 2) Rada-** rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu;
  - 3) Użytkownik lokalu-** rozumie się przez to:
    - a) Członków spółdzielni, którym przysługują:
      - spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu;
      - spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu;
      - będących właścicielami lub współwłaścicielami;
    - b) nie będących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali;
    - c) nie będących członkami posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
    - d) najemców lokali;
    - e) inne osoby używające lokale mieszkalne na podstawie nie wymienionych w lit. a-d tytułów prawnych, w tym domowników osób posiadających ww. tytuły prawne oraz osoby, które swój tytuł prawny wywodzą od innych osób, w tym podnajemców;
    - f) zajmujących lokale bez tytułu prawnego;

- 4) Opłata** - rozumie się przez to opłaty na pokrycie kosztów:
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w częściach przypadających na poszczególne lokale;
  - dostawy mediów;
  - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
  - zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów
- 5) Zasoby mieszkaniowe** w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmują:
- budynki mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami a także z wyposażeniem technicznym, w szczególności:
    - strychy;
    - piwnice;
    - garaże;
    - klatki schodowe;
    - dźwigi towarowe i osobowe;
    - aparaty do wymiany ciepła (węzły cieplne);
    - kotłownie i hydrofornie wbudowane;
  - garaże wolnostojące;
  - pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych;
  - urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki.
- 6) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)**- to zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe mające na celu w szczególności:
- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
  - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - zapewnienie właściwej gospodarki mediami;
  - bieżące administrowanie nieruchomością;
  - utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
  - uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
- 7) Mienie ogólne spółdzielni** w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia będące własnością spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali z określonych budynków oraz mienia Spółdzielni w obrębie osiedla. Są to w szczególności:
- budynki zarządu, administracji, Zakładu Konserwacji oraz lokale i pomieszczenia zajmowane na prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej;
  - nieruchomości niezabudowane (grunty);
  - nieruchomości (grunty) zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej;
  - pozostałe.
- 8) Mienie Spółdzielni w obrębie osiedla** w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowią nieruchomości, budowle i inne urządzenia spółdzielni służące użytkownikom lokali z określonych osiedli. Są to w szczególności:
- budynki administracji osiedlowych;
  - chodniki, ciągi pieszo-jezdne;
  - drogi wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe;
  - oświetlenie terenów i dróg;
  - mała architektura i tereny zielone;
  - infrastruktura techniczna służąca do zapewnienia dostawy mediów do lokali i budynków.
- 9) Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowią nieruchomości, budowle i inne urządzenia spółdzielni służące użytkownikom lokali z określonych budynków. Są to w szczególności:
- chodniki, ciągi pieszo-jezdne;
  - drogi wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe;

- c) oświetlenie terenów i dróg;
- d) mała architektura i tereny zielone;
- e) place zabaw wraz z urządzeniami;
- f) infrastruktura techniczna służąca do zapewnienia dostawy mediów do lokali i budynków.

**10)Nieruchomość** – nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

**11)Odrębna własność lokalu** – rozumie się przez to lokal dla którego została zawarta umowa notarialna o ustanowieniu odrębnej własności lokalu wraz z określonym udziałem w częściach nieruchomości wspólnej;

**12)Pomieszczenie przynależne** – to pomieszczenie stanowiące część składową samodzielnego lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka;

**13)Pomieszczenie gospodarcze** – rozumie się przez to pomieszczenie wydzielone stałymi przegrodami, stanowiące część nieruchomości wspólnej.

**14)Osoby zamieszkałe** – rozumie się osoby faktycznie korzystające z lokalu, a w tym w szczególności:

- a) osoby zameldowane na pobyt stały,
- b) osoby zameldowane na pobyt czasowy
- c) osoby przybywające faktycznie przez okres ponad 1-go miesiąca

**15)Części wspólne nieruchomości** – stanowią grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela, użytkownika lokalu, w tym:

fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, części konstrukcyjne balkonów, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, instalacje oddymiające, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne z wyjątkiem przewodów dopływowych i odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, instalacje elektryczne do tablicy bezpiecznikowej włącznie oraz instalacja elektryczna do ogrzewania rynien i rur spustowych, instalacje gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości oraz chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenu, mała architektura i tereny zielone, place zabaw wraz z urządzeniami.

**16)Lokal mieszkalny** – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony do stałego pobytu ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych i może stanowić zgodnie z art. 2 ustawy o własności lokali odrębną nieruchomość;

**17)Lokal o innym przeznaczeniu** – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, i może stanowić zgodnie z art. 2 ustawy o własności lokali odrębną nieruchomość. Zalicza się do nich w szczególności: lokale użytkowe, garaże;

**18)Udział lokalu w części wspólnej nieruchomości** – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości podstawą jest udział w nieruchomości wspólnej, to wielkość tego udziału przyjmuje się z uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni.

**19)Powierzchnia użytkowa lokali** - jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości podstawą jest powierzchnia użytkowa (m<sup>2</sup>) lokalu, to powierzchnię tę przyjmuje się na podstawie obowiązujących norm i odpowiednich przepisów ustawy przyjętych przez Zarząd, w tym zasad określonych §

7 niniejszego regulaminu oraz uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni.

- 20) Okresem rozliczeniowym** – jest okres przyjęty w statucie i niniejszym regulaminie.
- 21) Struktura przychodów** – w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów przypadających na poszczególne rodzaje działalności, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Koszty ogólne osiedli i zarządu związane zarówno z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM) jak i z działalnością gospodarczą (DG) dzielone są pomiędzy te dwie działalności wg. struktury przychodów.
- 22) Urządzenia pomiarowe** – rozumie się przez to wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki na instalacji wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazowe, ciepłomierze. Do tej grupy zalicza się podzielniki ciepła.
- 23) Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to dochody, które część tej nieruchomości przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem;
- 24) Pożytki i przychody z działalności Spółdzielni** – rozumie się przez to dochody niezwiązane bezpośrednio z zarządzaniem i funkcjonowaniem zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dochody z mienia Spółdzielni, które nie służy wyłącznie potrzebom użytkowników wybranych nieruchomości i z wyniku z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni;
- 25) Konserwacja** – rozumie się przez to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
- 26) Remont**- należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym.
- 27) Przeglądy**- obowiązkowe przeglądy wynikające z prawa budowlanego w szczególności:
- a) przeglądy instalacji elektrycznej;
  - b) przeglądy instalacji gazowej;
  - c) przeglądy przewodów kominowych (wentylacyjne, spalinowe);
  - d) inne przewidziane przepisami prawa.
- 28) Członek lub członkach** – rozumie się przez to członka (członków) Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.
- 29) Regulaminie**- rozumie się przez to niniejszy Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.
- 30) Sezon grzewczy** - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi,

#### § 4

1. Do rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za używanie lokali nie stosuje się współczynników korygujących, uzależnionych od kondygnacji, na której znajduje się lokal.
2. Jeżeli do rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest liczba osób, to do rozliczeń uwzględnia się osoby zamieszkałe w lokalu.

#### § 5

1. Realizując postanowienia ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Ewidencję kosztów i przychodów GZM prowadzi się z podziałem na wyodrębnione organizacyjnie osiedla:

- 1) osiedle Peowiaków;
  - 2) osiedle Kilińskiego;
  - 3) osiedle Orzeszkowej;
  - 4) osiedle Wiejska;
  - 5) osiedle Lubelska 36,36a;
  - 6) osiedle Szwedzka;
3. W ramach każdego osiedla prowadzi się ewidencję kosztów i przychodów dla poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych (obejmujących jeden lub kilka budynków) ustalonych uchwałami Zarządu Spółdzielni określającymi przedmiot odrębnej własności lokali położonych w tych nieruchomościach.
  4. Odrębną ewidencję kosztów i przychodów GZM prowadzi się dla nieruchomości zabudowanych budynkami (pozostającymi mieniem Spółdzielni), w których znajdują się lokale użytkowe wynajmowane lub wykorzystywane dla potrzeb własnych Spółdzielni.
  5. Dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów GZM prowadzi się z podziałem na:
    - 1) lokale mieszkalne - mienie spółdzielni;
    - 2) lokale mieszkalne - odrębna własność właścicieli lokali;
    - 3) lokale użytkowe - mienie spółdzielni (położone w budynkach mieszkalnych);
    - 4) lokale użytkowe - odrębna własność właścicieli lokali (położone w budynkach mieszkalnych);
    - 5) reklamy i tablice reklamowe;
    - 6) grunty dzierżawione;
    - 7) lokale handlowo-usługowe wynajmowane - mienie spółdzielni;
    - 8) lokale handlowo-usługowe - odrębna własność właścicieli lokali;
    - 9) lokale handlowo-usługowe na prawach członkowskich – mienie spółdzielni;
    - 10) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym znajdujące się wewnątrz budynku.
  6. Jeżeli lokale są wykorzystywane na potrzeby własne Spółdzielni, prowadzi się odrębną ewidencję umożliwiającą ustalenie kosztów tych lokali, dla ustalenia wysokości opłat obciążających koszty działalności Spółdzielni, przez które są użytkowane.
  7. Wśród lokali wykorzystywanych do prowadzenia działalności Spółdzielni wyodrębnia się lokale:
    - 1) administracji osiedla Peowiaków;
    - 2) administracji osiedla Kilińskiego – Orzeszkowej;
    - 3) administracji osiedla Wiejska, Lubelska 36,36a, Szwedzka;
    - 4) administracji pawilonów Sezam, Hetman, Smyk;
    - 5) Zakładu Konserwacji;
    - 6) działalności społeczno-kulturalnej;
    - 7) Zarządu Spółdzielni.

## **§ 6**

1. Rozliczenie kosztów GZM przeprowadza się w zasadzie w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi z wyjątkami podanymi w dalszej części Regulaminu z wyłączeniem kosztów, o których mowa w § 181 statutu i niżej podanych.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
  - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
  - 3) konserwacje i remonty lokali użytkowych;
  - 4) wywóz nieczystości stałych, odpadów komunalnych;
  - 5) dostawę wody i odprowadzenie ścieków;
  - 6) koszty zużycia energii elektrycznej;
  - 7) koszty dostawy gazu ziemnego;
  - 8) koszty utrzymania dźwigów;
  - 9) koszty CO;
  - 10) koszty dostawy CW;
  - 11) koszty eksploatacji domofonów;
  - 12) koszty odczytów wodomierzy;
  - 13) koszty sprzątnięcia klatek schodowych;
  - 14) koszty przeglądów i konserwacji lokali mieszkalnych.

3. Podstawą dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą uwzględniające postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

## **Rozdział II**

### **FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA**

#### **§ 7**

1. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
3. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego loggii, balkonów, tarasów, pralni, suszarni, piwnic i wózkowni.
4. Do powierzchni lokalu mieszkalnego nie zalicza się też części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od sufitu do podłogi wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 do 220 cm., to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
5. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określenia i obliczania wskaźników powierzchniowych, kubaturowych w budownictwie.
6. Do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych ustaloną wg. ogólnie obowiązujących norm przyjętych w uchwałach Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych np. piwnic).
7. Jeżeli w ww. uchwale Zarządu lokal mieszkalny posiada pomieszczenie przynależne w postaci zabudowy korytarza, powierzchnia ta zwiększa powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego przy rozliczeniu kosztów GZM z wyłączeniem kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
8. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane oraz zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
9. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokalu (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne) rozlicza się na poszczególnych użytkowników w częściach proporcjonalnych do powierzchni użytkowanych tych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
10. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję, że do powierzchni użytkowej w pawilonach handlowych zalicza się tylko powierzchnię zajęta bezpośrednio pod dane stoisko.

#### **§ 8**

1. Fizyczną jednostką rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest odpowiednio przy:
  - 1) kosztach eksploatacji zasobów -  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią użytkową zabudowanych korytarzy, lokali użytkowych i gruntów dzierżawionych (z uwzględnieniem szczegółowych zasad podanych w dalszej części);
  - 2) kosztach centralnego ogrzewania -  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych (z uwzględnieniem szczegółowych zasad podanych w dalszej części, oraz zasad rozliczania w przypadku indywidualnego opomiarowania mieszkań do CO);

- 3) kosztach dostawy zimnej wody - ilość osób zamieszkałych w lokalu (w przypadku braku opomiarowania);
- 4) kosztach dostawy zimnej wody w lokalach opomiarowanych – m<sup>3</sup>;
- 5) Kosztach eksploatacji dźwigów- ilość osób zamieszkałych;
- 6) kosztach dostawy ciepłej wody - m<sup>3</sup> zużytej wody i ilość zużytej energii do jej podgrzania (lub ilość osób zamieszkałych w lokalu - w przypadku braku indywidualnego opomiarowania lokalu);
- 7) kosztach gazu ziemnego - ilość osób zamieszkałych w lokalu;
- 8) kosztach wywozu nieczystości stałych w oparciu o uchwałę Rady Miasta, Gminy i złożoną deklarację – ilość osób zamieszkałych lub gospodarstwo domowe;
- 9) kosztach zużycia energii elektrycznej - ilość mieszkań w poszczególnych budynkach;
- 10) odpisach na fundusz remontowy - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, przy uwzględnieniu stawek odpisu określonych w planie rocznym;
- 11) odpisy na wymianę wodomierzy – ilość wodomierzy zamontowanych w mieszkaniu;
- 12) kosztach eksploatacji domofonów – ilość lokali mieszkalnych wyposażonych w domofon;
- 13) kosztach odczytów wodomierzy- ilość wodomierzy znajdujących się w lokalu;
- 14) kosztach eksploatacji miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsca postojowego podany w uchwałach Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach;
- 15) kosztach energii elektrycznej miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym – ilość miejsc postojowych;
- 16) kosztach sprzątnięcia klatek schodowych - ilość lokali mieszkalnych w klatce schodowej;
- 17) kosztach przeglądów i konserwacji lokali mieszkalnych - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią użytkową zabudowanych korytarzy, (z uwzględnieniem szczegółowych zasad podanych w dalszej części).
- 18) odpisy na wymianę wodomierzy – ilość wodomierzy zamontowanych w mieszkaniu.

### **Rozdział III**

#### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 9**

#### **1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości** obejmują niżej podane pozycje kosztów:

- 1) wynagrodzenia i narzutu na wynagrodzenia gospodarzy terenów;
- 2) zużycie materiałów i koszty zakupu materiałów do eksploatacji nieruchomości i zieleni oraz koszty narzędzi i sprzętu pobranego przez gospodarzy terenów;
- 3) koszty bhp gospodarzy terenów;
- 4) podatek od nieruchomości;
- 5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu;
- 6) koszty ubezpieczeń majątkowych;
- 7) koszty sprzątnięcia- wywozu nieczystości przez Zakład Konserwacji;
- 8) koszty działalności społeczno-kulturalnej;
- 9) koszty utrzymania zieleni;
- 10) koszty obsługi zasobów (z rozliczenia kosztów funkcjonowania administracji osiedlowej);
- 11) narzut kosztów ogólnych (Zarządu) Spółdzielni;
- 12) koszty osiedlowe;
- 13) koszty rozliczenia centralnego ogrzewania w mieszkaniach posiadających indywidualne ciepłomierze lub podzielniki kosztów;
- 14) koszty odczytu wodomierzy;
- 15) koszty sprzątnięcia klatek schodowych;
- 16) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynków, określonych w Prawie Budowlanym;

- 17) koszty konserwacji instalacji gazowej;
- 18) koszty konserwacji instalacji elektrycznej;
- 19) koszty konserwacji instalacji domofonowej;
- 20) koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania;
- 21) inne koszty konserwacji budynku (nie wymienione wyżej) a przewidziane przepisami prawa;
- 22) pozostałe koszty eksploatacji (nie wymienione wyżej) a przewidziane przepisami prawa.

**2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości każdego osiedla** ewidencjonowane są odrębnie i podlegają rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, a następnie na występujące w nieruchomości grupy lokali w szczególności:

- 1) lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach członkowskich;
- 2) lokale wynajmowane;
- 3) lokale stanowiące odrębną własność;
- 4) lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni;
- 5) powierzchnię gruntów dzierżawionych;
- 6) reklamy, tablice reklamowe;
- 7) inne pożytki i przychody;
- 8) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

## **§ 10**

**1.** Ewidencję poniższych kosztów prowadzi się według niżej podanych zasad:

- 1) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia gospodarzy terenów danego osiedla rozlicza się na poszczególne nieruchomości w tym nieruchomości osiedlowe, według kwot wynagrodzeń wypłaconych gospodarzom terenów za utrzymanie czystości danej nieruchomości;
  - a) koszty wynagrodzeń gospodarzy terenów przypadające na daną nieruchomość rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe, dzierżawę gruntów i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali i powierzchni gruntów dzierżawionych;
  - b) narzuty na wynagrodzenia gospodarzy terenów rozlicza się proporcjonalnie do kwoty wynagrodzeń, rozliczonych w sposób podany w § 10 ust. 1 pkt 1 litera a).
- 2) zużycie materiałów i koszty zakupu materiałów do eksploatacji nieruchomości i zieleni rozlicza się według rzeczywistych kosztów pobranych materiałów na każdą nieruchomość;
  - a) koszty zużycia materiałów poszczególnych nieruchomości rozlicza się następnie na lokale mieszkalne, użytkowe, grunty dzierżawione i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i powierzchni gruntów dzierżawionych;
- 3) jeżeli w ramach danego osiedla występują koszty narzędzi pracy gospodarzy – rozliczenie tych kosztów przeprowadza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, powierzchni gruntów dzierżawionych i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym znajdujących się na danym osiedlu;
- 4) koszty zakupu materiałów rozlicza się proporcjonalnie do wartości materiałów przypadających na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym i dzierżawę gruntów, ustalonych w sposób podany wyżej;
- 5) koszty BHP gospodarzy terenów ewidencjonuje się osobno dla każdego osiedla;
  - a) koszty BHP danego osiedla następnie rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe, grunty dzierżawione i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i gruntów dzierżawionych poszczególnych nieruchomości;
- 6) koszty konserwacji i przeglądów w lokalach mieszkalnych ewidencjonuje się według rzeczywiście poniesionych kosztów w nieruchomościach, następnie rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.



## § 11

**Koszty wywozu nieczystości przez Zakład Konserwacji** ewidencjonuje się osobno dla każdego osiedla a następnie rozlicza się je w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, gruntów dzierżawionych i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym występujących w poszczególnych nieruchomościach.

## § 12

1. **Koszty działalności społeczno-kulturalnej** rozlicza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz powierzchni lokali użytkowych zajmowanych na zasadach członkostwa.
2. Wielkość kosztów obciążających te lokale ustala się według stawek ryczałtowych zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalonych w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
3. Nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności społeczno-kulturalnej stanowi stratę z działalności pozostałej (innej niż GZM).

## § 13

1. **Koszty utrzymania zieleni** ewidencjonuje się osobno dla każdego osiedla.
2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty utrzymania zieleni danego osiedla rozlicza się na poszczególne nieruchomości tego osiedla oraz na koszty osiedlowe proporcjonalnie do powierzchni terenów zielonych tych nieruchomości.
3. Koszty utrzymania zieleni danej nieruchomości następnie rozlicza się w stosunku do powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, gruntów dzierżawionych i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym znajdujących się w danej nieruchomości.

## § 14

1. **Koszty obsługi zasobów** związane z utrzymaniem poszczególnych administracji osiedlowych zwane dalej w regulaminie „obsługą zasobów” rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe, grunty dzierżawione i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym w stosunku do osiągniętych przez nich przychodów w ramach danych administracji.
2. Koszty przypadające na lokale użytkowe, grunty dzierżawione i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym obciążają je bezpośrednio, natomiast kwota przypadająca na lokale mieszkalne podlegają rozliczeniu na wszystkie lokale mieszkalne w stosunku do ich powierzchni użytkowej.
3. Dla pawilonów Hetman, Sezam, Smyk koszty obsługi ewidencjonuje się osobno, dlatego wyłącza się te pawilony z rozliczenia kosztów administracji osiedlowej Kilińskiego - Orzeszkowej.

## § 15

**Koszty ogólne Spółdzielni** przypadającą na eksploatację i utrzymanie nieruchomości (ustalone w stosunku do przychodów z poszczególnych działalności zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych) następnie rozlicza się na lokale mieszkalne użytkowe, dzierżawę gruntów i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym w stosunku do ich powierzchni użytkowej.

## § 16

1. Dla każdego osiedla prowadzi się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu – zwane „**kosztami osiedlowymi**”.
2. Do **kosztów osiedlowych** zalicza się: wynagrodzenia z narzutami gospodarzy terenów utrzymujących porządek na terenach osiedlowych i przyległych, podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów osiedlowych, koszty utrzymania zieleni na terenach

osiedlowych, koszty odśnieżania osiedla w okresie zimowym i pozostałe koszty niewymienione powyżej.

3. Koszty osiedlowe rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, powierzchni gruntów dzierżawionych i miejsc postojowych wielostanowiskowych znajdujących się w danej nieruchomości.

## § 17

1. **Pozostałe koszty eksploatacji** (niewymienione w ww. paragrafach) rozlicza się na poszczególne nieruchomości (lokale) według rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
2. W przypadku wystąpienia kosztów dotyczących całego osiedla, koszty takie rozlicza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, gruntów dzierżawionych i miejsc postojowych wielostanowiskowych całego osiedla.

## § 18

1. **Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy** zasobów mieszkaniowych ustalane jest według stawek w zł/m<sup>2</sup> określonych przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe zasady obciążania odpisami poszczególnych nieruchomości ustalone są w Regulaminie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego.
2. Odpisy na fundusz remontowy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, na zasadach najmu, stanowiących odrębną własność i lokali zajmowanych bez tytułu prawnego a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
3. Dodatkowe odpisy na fundusz remontowy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy.
4. Dla lokali użytkowych nie sporządza się odpisów na fundusz remontowy lecz rzeczywiste koszty konserwacji i remontów ujmuje się w kosztach GZM poszczególnych nieruchomości i rozlicza w ramach nieruchomości na poszczególne lokale w stosunku do ich powierzchni użytkowej.
5. Dodatkowy odpis na fundusz remontowy sporządza się od lokali, których użytkownicy zobowiązani są do pokrycia części kosztów przeprowadzonej w ich lokalach wymiany stolarki okiennej, finansowanej przez spółdzielnię z funduszu remontowego.
6. Wielkość tych odpisów (i wpłat wnoszonych przez użytkowników) ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu - na podstawie kosztów wymiany stolarki oraz przyjętych zasad w Regulaminie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego.
7. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
  - 1) kwotę odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
  - 3) saldo funduszu remontowego na koniec roku.

## **Rozdział IV**

### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 19**

**1. Koszty podatku od nieruchomości** rozlicza się w następujący sposób:

- 1) Rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię na opłacenie podatku od nieruchomości za poszczególne nieruchomości rozlicza się w ramach tych nieruchomości:
  - a) na lokale użytkowe -proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (kwotę podatku zapłaconą za te lokale);
  - b) na lokale mieszkalne - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (kwotę podatku zapłaconą za te lokale);
  - c) na grunty dzierżawione - proporcjonalnie do powierzchni gruntów dzierżawionych (kwotę podatku zapłaconą za te grunty);
  - d) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym - proporcjonalnie do powierzchni miejsc postojowych wielostanowiskowych (kwotę podatku faktycznie zapłaconą).
- 2) Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal;
- 3) Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z daną gminą.

#### **§ 20**

**Oplaty za wieczyste użytkowanie gruntu rozlicza się w następujący sposób:**

- 1) poniesione przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu za poszczególne nieruchomości rozlicza się w ramach tych nieruchomości na lokale użytkowe, grunty dzierżawione - proporcjonalnie do powierzchni lokali i gruntów dzierżawionych;
- 2) właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozliczają się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

#### **§ 21**

1. **Koszty ubezpieczeń majątkowych** poniesione przez Spółdzielnię rozlicza się w ramach tej nieruchomości na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do powierzchni lokali.
2. Koszty ubezpieczeń miejsc postojowych poniesione przez Spółdzielnię rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej miejsc postojowych wielostanowiskowych.

#### **§ 22**

1. **Koszty wywozu nieczystości stałych (odpadów komunalnych)** ewidencjonuje się dla każdego lokalu mieszkalnego w programie „zarządzanie lokalami” natomiast z podziałem na nieruchomości w programie finansowo księgowym.
2. Rzeczywiste koszty poniesione przez dany lokal mieszkalny wynikają ze złożonych deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi lub korekt tychże deklaracji według stawek wynikających z uchwały Rady Miasta lub Rady Gminy.
3. W razie niezłożenia deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi albo uzasadnionych wątpliwości co do danych zawartych w deklaracji, wójt, burmistrz lub prezydent miasta określi w drodze decyzji wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi obciążających dany lokal mieszkalny.
4. Koszty wywozu nieczystości dotyczące lokali użytkowych (w tym wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni) i gruntów dzierżawionych wynikają ze złożonych deklaracji

o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi lub korekt tych deklaracji według stawek wynikających z uchwały Rady Miasta Zamość.

5. Rzeczywiste poniesione przez Spółdzielnię (obejmujące wszystkie lokale użytkowe i grunty dzierżawione) koszty ustalane są na poszczególne lokale i grunty dzierżawione w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
6. Ewidencja kosztów z podziałem na lokale (grunty dzierżawione) prowadzona jest w programie „zarządzanie lokalami” natomiast z podziałem na nieruchomości w programie finansowo księgowym.

### § 23

1. **Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków** obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalane są osobno dla każdego budynku lub w obrębie 1 wodomierza głównego, według rzeczywistych kosztów wynikających z faktury dostawcy sporządzonej w oparciu o wskazania wodomierza głównego zainstalowanego w budynku.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali:
  - 1) lokali użytkowych - w okresach miesięcznych;
  - 2) lokali mieszkalnych - w okresach półrocznych.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków każdego budynku rozlicza się:
  - 1) na mieszkania opomiarowane - w stosunku do zużycia wynikającego z odczytów liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalach;
  - 2) na mieszkania nieopomiarowane - według ryczałtów tj. zaliczek obciążających poszczególne lokale przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych w odrębnych przepisach.
5. Rozliczenie dla lokali użytkowych przeprowadza się:
  - 1) dla lokali opomiarowanych - w stosunku do zużycia wynikającego z odczytów liczników zainstalowanych w lokalach;
  - 2) dla lokali nieopomiarowanych - w zależności od zasad uzgodnionych w umowie z użytkownikami lokali (ryczałt miesięczny, którego wielkość zależy od rodzaju prowadzonej działalności, rozliczenie w stosunku do powierzchni użytkowej itp.).
6. Z rozliczenia wyłącza się lokale bez dostawy wody.
7. Jeżeli w budynku, występuje różnica między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (także ryczałtów) w obrębie jednego wodomierza głównego, to różnica jest rozliczana z poszczególnymi lokalami mieszkalnymi proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez poszczególne lokale i wykazywana jest w rozliczeniach z użytkownikami w osobnej pozycji jako woda technologiczna.
8. Opłata abonamentowa związana z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków wynikająca z faktury dostawcy zwiększa koszty wody technologicznej.
9. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

### § 24

1. **Koszty zużycia energii elektrycznej** - wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na opłacenie kosztów energii elektrycznej zużywanej w pomieszczeniach wspólnych budynku (do oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnic) rozlicza się na poszczególne budynki według rzeczywistych kosztów, wynikających z faktur dostawcy energii.
2. Jeżeli w budynku znajdują się tylko lokale mieszkalne - koszty zużycia energii elektrycznej przypadające na lokal ustala się przez podzielenie kosztów energii przez ilość mieszkań w budynku (koszty zużycia energii elektrycznej obciążające każdy lokal w budynku są ustalane w takiej samej wysokości).
3. Jeżeli w budynku mieszkalnym energia elektryczna jest zużywana do pracy urządzeń zainstalowanych przez usługodawcę zewnętrznego (np. do zasilania wzmacniaczy telewizji

kablowej), koszty zużycia energii są ustalane w oparciu o moc urządzeń zainstalowanych lub na podstawie odczytu z licznika lub podlicznika energii elektrycznej przez pracownika upoważnionego przez Zarząd, koszty te obciążają tego usługodawcę, w terminach wynikających z zawartych umów.

4. Obciążeń usługodawców korzystających z energii elektrycznej budynków mieszkalnych dokonuje się w okresach określonych w zawartych umowach.
5. Koszty zużycia energii elektrycznej przez lokale użytkowe (wewnątrz lokalu) - ponosi każdy użytkownik danego lokalu w oparciu o odrębnie zawartą umowę z dostawcą energii.
6. Koszty energii elektrycznej w Pawilonach usługowych rozliczane są zgodnie z zawartymi umowami z najemcami lokali i najemcami stoisk.
7. Jeżeli do pomiaru zużycia energii elektrycznej w lokalu nie ma technicznej możliwości zainstalowania licznika i do pomiaru służy jeden licznik (dla kilku użytkowników) - zasady rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej przypadających na poszczególnych użytkowników ustala się (biorąc pod uwagę rodzaj prowadzonej działalności przez poszczególnych użytkowników).
8. Rzeczywiste koszty energii elektrycznej poniesione przez Spółdzielnię na oświetlenie miejsc postojowych wielostanowiskowych rozlicza się proporcjonalnie do ilości miejsc postojowych znajdujących się w danym zespole.

## § 25

1. **Koszty dostawy gazu ziemnego** dla nieruchomości rozlicza się na lokale mieszkalne objęte dostawą. Rozliczenie na poszczególne lokale sporządza się dla każdego budynku osobno, w oparciu o rzeczywiste koszty wynikające z faktur dostawcy gazu.
2. Dopuszcza się rozliczenie zużycia gazu na mieszkania objęte jednym przyłączem gazu.
3. Rozliczenie kosztów dostawy gazu ziemnego na poszczególne lokale w budynku następuje proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

## § 26

1. **Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych** rozlicza się na budynki wyposażone w dźwigi osobowe.
2. Na koszty eksploatacji dźwigów osobowych składają się koszty:
  - 1) zużycia energii elektrycznej;
  - 2) bieżącej konserwacji (wg. faktur wystawionych przez jednostkę wykonującą tą czynność);
  - 3) odpis na fundusz remontowy (z funduszu remontowego finansuje się remonty dźwigów)
  - 4) pozostałe koszty (ubezpieczenie dźwigów, dozór techniczny itp.)
3. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru.
4. Koszty przyjęte do rozliczenia obejmują wszystkie koszty wymienione w ust. 2 za okres półroczny, nie dokonuje się rozliczeń indywidualnych w podziale na miesiące.
5. Rozliczenie z mieszkańcami przeprowadza się za okresy półroczne i obejmują one wszystkie koszty poniesione w okresie rozliczeniowym, które następnie dzielone są na ilość osób korzystających z dźwigów w tym okresie.

## § 27

1. Na **koszty centralnego ogrzewania** składają się:
  - 1) **koszty stałe** - płacone dostawcy w okresie 12 miesięcy obejmujące:
    - a) miesięczną opłatę abonamentową;
    - b) opłatę za usługi przesyłowe zależne od przynależności do określonej taryfy;
    - c) opłatę za moc zamówioną - zależną od warunków cieplnych każdego budynku i zapotrzebowania ciepła.
  - 2) **koszty zmienne** - płacone dostawcy przez okres pobierania energii cieplnej (przez sezon grzewczy)

2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się na poszczególne budynki (węzły ciepłe) w oparciu o rzeczywiste koszty wynikające z faktur za dostawę energii cieplnej.
3. Koszty dostawy energii cieplnej przypadające na poszczególne mieszkania, lokale użytkowe położone w budynku (podłączone do węzła ciepłego) - ustala się w sposób podany w dalszej części, w zależności od opomiarowania (lub nie) poszczególnych lokali.
4. Koszty centralnego ogrzewania, w budynkach nie posiadających pełnego opomiarowania tj. bez podzielników kosztów zainstalowanych w lokalach na grzejnikach, rozlicza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali.
5. Rozliczenie kosztów z użytkownikami lokali nieopomiarowanych w budynkach mieszkalnych następuje dwa razy w roku, za okresy półroczne.
6. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali z wyłączeniem powierzchni zabudowy korytarzy.
7. Koszty centralnego ogrzewania, w budynkach w pełni opomiarowanych tj. wyposażonych w ciepłomierze, zawory termostatyczne i podzielniki kosztów zainstalowane na grzejnikach, rozlicza się w sposób następujący:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania rozlicza się z mieszkańcami za cały okres grzewczy, który rozpoczyna się w jesieni a kończy na wiosnę roku następnego;
  - 2) koszty centralnego ogrzewania danego budynku (węzła ciepłego) są ustalane w oparciu o rzeczywiste koszty, wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania;
  - 3) rozliczenie kosztów na poszczególne mieszkania przeprowadza się według zasad ustalonych przez Zarząd z jednostką sporządzającą rozliczenie.
8. Jeżeli w budynku zaopatrzonym w ciepłomierz część mieszkań jest w pełni opomiarowana tj. posiada zawory termostatyczne i podzielniki kosztów, a część mieszkań nie posiada podzielników kosztów lub ciepłomierzy - wówczas koszty zmienne energii cieplnej dla mieszkań nieopomiarowanych ustala się szacunkowo w sposób następujący:
  - 1) oszacowania zużycia ciepła dokonuje się na podstawie mieszkania wyposażonego w podzielniki lub ciepłomierze w danym obiekcie rozliczeniowym, w którym wystąpił najwyższy wskaźnik zużycia energii cieplnej przypadający na 1 m<sup>2</sup> pu.;
  - 2) szacunkowe zużycie ciepła jest iloczynem powierzchni użytkowej mieszkania i maksymalnego wskaźnika zużycia energii cieplnej przypadającego na 1 m<sup>2</sup> pu. obliczonego według pkt.1.
9. Montażu lub demontażu podzielników kosztów lub ciepłomierzy indywidualnych Spółdzielnia dokonuje po wyrażeniu zgody przez 75% użytkowników lokali objętych dostawą ciepła przez jeden węzeł ciepły.

## § 28

Wydatki ponoszone przez Spółdzielnię, związane z **rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania w lokalach opomiarowanych**, którymi obciąża Spółdzielnię jednostka zewnętrzna - rozlicza się tylko na lokale opomiarowane, według rzeczywistych kosztów wynikających z faktury i rozliczenia jednostki przeprowadzającej rozliczenie.

## § 29

1. W budynkach z lokalami wyposażonymi w ciepłomierze lokalowe, całkowite koszty ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie dzielone są na koszty stałe i zmienne, zgodnie z obciążeniem dostawcy ciepła.
2. Koszty stałe dzielone są na lokale proporcjonalnie do udziału powierzchni lokalu, w ogólnej sumie powierzchni wszystkich lokali w budynku.
3. Koszty zmienne centralnego ogrzewania, dzielone są na koszty zmienne wspólne, wynikające z różnicy GJ wykazywanych przez ciepłomierz główny i sumę GJ wykazanych przez ciepłomierze lokalowe, oraz na koszty zmienne indywidualne wynikające z sumy GJ wykazywanych przez ciepłomierze lokalowe w budynku.
4. Koszty zmienne indywidualne dzielone są na lokale według wskazań ciepłomierzy lokalowych.

5. Koszty zmienne wspólne dzielone są proporcjonalnie do ilości ciepła zużytego w okresie rozliczanym w lokalach mieszkalnych i podlegają wykazaniu w osobnej pozycji w rozliczeniach dostarczanych do użytkowników lokali.
6. Ciepłomierze podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o urządzeniach pomiarowych.
7. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza lokalowego, koszty centralnego ogrzewania rozliczone będą na podstawie średnich kosztów dla budynku.
8. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy, winno być przedłożone użytkownikowi lokalu w postaci indywidualnego rozliczenia w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od zakończenia sezonu grzewczego.
9. Zaliczki na następny sezon grzewczy, ustala się na podstawie zużycie ciepła w lokalu w poprzednim sezonie grzewczym, przy uwzględnieniu prognozowanych cen nośników kosztów. W przypadku dużych wahań w zużyciu ciepła do ustalenia wysokości zaliczek przyjmuje się dwa ostatnie sezony grzewcze.
10. Dopuszcza się ustalenie zaliczek indywidualnych dla poszczególnych mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze na podstawie kosztów energii cieplnej zużytej w dwu ostatnich sezonach grzewczych.

### § 30

1. Na koszty dostawy centralnej ciepłej wody składają się koszty:
  - 1) zakupu energii cieplnej do celów CW:
    - a) **koszty stałe** obejmujące: opłatę za usługi przesyłowe zależne od przynależności do określonej taryfy, opłatę za moc zamówioną - zależną od zapotrzebowania ciepła;
    - b) **koszty zmienne** zależne od ilości pobranego ciepła,
  - 2) koszty zużycia zimnej wody (podgrzewanej).
2. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej do celów CW przeprowadza się na poszczególne osiedla (Szwedzka – Brzozowa, Wiejska, Lubelska), jeśli pomiar zużytej energii dla grupy budynków następuje w wymiennikowni.
3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej do celów CW objętych pomiarem dla poszczególnych budynków przeprowadza się według rzeczywistych kosztów, dotyczy to budynków położonych przy ul. Kilińskiego 3a i Piłsudskiego 10d.
4. W ramach każdego osiedla lub budynku wymienionych w ust. 2 przeprowadza się rozliczenie **kosztów stałych CW** - na lokale mieszkalne i użytkowe w oparciu o zapotrzebowanie ciepła dla poszczególnych grup lokali.
5. Koszty stałe przypadające na lokale mieszkalne - rozlicza się następnie na poszczególne lokale mieszkalne w stosunku do powierzchni użytkowej.
6. Koszty stałe przypadające na lokale użytkowe - rozlicza się na poszczególne lokale użytkowe w stosunku do ich powierzchni użytkowej.
7. **Koszty zmienne CW** przypadające na lokale użytkowe - ustala się w oparciu o ilość zużytej ciepłej wody odczytanej na wodomierzach zainstalowanych w lokalach użytkowych i ilości zużytej energii do jej podgrzania, według stawek stosowanych przez dostawcę energii.
8. Jeżeli część lokali użytkowych nie jest opomiarowana do CW - do rozliczenia przyjmuje się, ryczałtową ilość zużycia ciepłej wody, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności a pozostałą część kosztów (po rozliczeniu kosztów przypadających na lokale użytkowe) rozlicza się na lokale mieszkalne.
9. Rozliczenie na poszczególne mieszkania (w ramach danego osiedla) następuje:
  - 1) dla mieszkań opomiarowanych w liczniki indywidualne do CW - w oparciu o ilość zużytej wody według odczytów liczników indywidualnych, ilość zużytej energii do jej podgrzania i cen dostawcy energii;
  - 2) dla mieszkań nieopomiarowanych w liczniki indywidualne do CW – według zasad określonych w § 23 ust. 4 pkt 2. z uwzględnieniem ustępu 2 i 3
10. Rozliczenie kosztów zmiennych CW z lokalami mieszkalnymi przeprowadza się w okresach półrocznych.
11. Rozliczenie z lokalami użytkowymi przeprowadza się w okresach określonych w umowach.

### § 31

1. **Koszty zużycia zimnej wody do celów CW** na lokale mieszkalne i użytkowe, a następnie na poszczególne lokale - rozlicza się wg zasad podany do rozliczenia kosztów zmiennych energii cieplnej do CW określonych w § 30 ust. 7-9.
2. Jeżeli po rozliczeniu o którym mowa w ust. 1 kosztów zimnej wody (do podgrzewania), występuje różnica między ilością wody rozliczonej a ilością wynikającą z faktury wystawionej przez dostawcę (w ramach danego osiedla lub dla danego budynku) – różnica ta podlega rozliczeniu z lokalami mieszkalnymi (tego osiedla, budynku) proporcjonalnie do ilości wody zużytej w okresie rozliczanym, a także w stosunku do ryczałtów dla mieszkań nieopomiarowanych określonych w § 23 ust. 4 pkt 2.
3. Kwota wynikająca z rozliczenia różnicy zgodnie z § 31 ust. 2 podlega wykazaniu w osobnej pozycji w rozliczeniach dostarczanych użytkownikom lokali jako woda technologiczna ZW do CW.

### § 32

1. Koszt jednego odczytu wodomierza stanowi sumę iloczynów: cen jednostkowych odczytu określonych w umowie ze zleceniobiorcą i liczbą wszystkich punktów odczytowych w lokalach mieszkalnych.
2. Koszty odczytów wodomierzy rozlicza się proporcjonalnie do ilości wodomierzy występujących w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
3. Odczyty wodomierzy dokonywane są dwa razy w roku tj. odpowiednio na 30.06 i na 31.12 danego roku.
4. Dopuszcza się przeprowadzenie dodatkowego odczytu wodomierza w mieszkaniach w przypadku znaczącej zmiany cen zimnej wody i odprowadzenia ścieków wprowadzanych w trakcie roku kalendarzowego.
5. Dopuszcza się przeprowadzenie odczytu kontrolnego w lokalach mieszkalnych w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia, zerwania plomby lub innego niedozwolonego działania.
6. W przypadku przeprowadzenia kontrolnego odczytu Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do obciążenia użytkownika danego lokalu kosztami dodatkowego odczytu.
7. Rozliczenie kosztów odczytów wodomierzy przeprowadza się w okresach półrocznych.
8. Koszty odczytu wodomierzy w lokalach użytkowych obciążają koszty eksploatacji danego lokalu.
9. Koszty odczytu wodomierzy usytuowanych w pralniach obciążają koszty eksploatacji danego budynku.

### § 33

1. Koszty **montażu instalacji domofonowej** pokrywają w 100% użytkownicy lokali z danego budynku (klatki schodowej).
2. Koszty te mogą być maksymalnie rozłożone na 10 rat miesięcznych.
3. Koszty eksploatacji i konserwacji domofonów rozlicza się na lokale wyposażone w domofony z podziałem na klatki schodowe.
4. W budynkach (klatkach) wymagających częściowej wymiany (odtworzenia) elementów lub remontu instalacji domofonowej ich koszt jest finansowany z dodatkowych skalkulowanych przez Spółdzielnię wpłat.
5. W budynkach (klatkach schodowych) ze sprawną instalacją domofonową jak również w budynkach (klatkach schodowych) gdzie instalacje domofonowe zostały wymienione (odtworzone) jak również nowo wykonane koszty konserwacji instalacji domofonowej finansowane są z wpłat przeznaczonych na ten cel.
6. Koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale w nie wyposażone jednolicie po równo na każdy lokal bez względu na jego powierzchnię.
7. Na koszty eksploatacji i konserwacji domofonów składają się koszty:
  - 1) konserwacji;
  - 2) pozostałe koszty (ubezpieczenie itp.)



8. Rozliczenie kosztów eksploatacji i konserwacji domofonów dokonuje się w stosunku do ilości lokali wyposażonych w domofony.
9. Rozliczenie z mieszkańcami przeprowadza się za okresy półroczne.
10. Zasady montażu , eksploatacji i konserwacji określa załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

## **§ 34**

1. **Sprzątanie klatek schodowych** odbywa się w Spółdzielni poprzez:
  - 1) utrzymanie czystości na klatkach schodowych we własnym zakresie poprzez solidarne cotygodniowe zamiatanie i zmywanie korytarzy, schodów klatki schodowej i podestów tj. kondygnacji, na której usytuowane jest mieszkanie oraz okresowego mycia okien na klatkach schodowych, lub
  - 2) sprzątanie raz w tygodniu przez wyspecjalizowaną firmę w ramach umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Wyboru firmy sprzątającej dokonuje Spółdzielnia w drodze przetargu lub konkursu ofert.
3. Wyrażenie zgody pisemnej przez użytkownika lokalu tj. co najmniej 75% z ogólnej liczby mieszkań znajdujących się w danej klatce schodowej stanowi podstawę do obciążenia wszystkich mieszkań znajdujących się w danej klatce schodowej kosztami sprzątania.
4. W przypadku zmiany głównego użytkownika lokalu, wyrażona zgoda przechodzi na każdego kolejnego korzystającego z lokalu bez konieczności wyrażenia ponownej pisemnej zgody.
5. Nie są dopuszczane jednostkowe rezygnacje z ponoszenia kosztów z tytułu sprzątania klatek schodowych.
6. Rezygnacja ze sprzątania klatki schodowej może nastąpić z dwu miesięcznym okresem wypowiedzenia licząc na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku rezygnacji co najmniej 75 % ogółu mieszkań w klatce schodowej.
7. Koszty sprzątania klatek schodowych ewidencjonowane są w okresach miesięcznych na podstawie wystawionych faktur przez wykonawcę usługi.
8. Koszty rozliczane są w podziale na klatki schodowe i odnoszone w koszty nieruchomości, której dotyczą.
9. Zakres prac porządkowych wykonywanych przez firmy zewnątrz określa umowa zawarta ze Spółdzielnią.

## **Rozdział V USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 35**

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywane jest według zasad określonych w **rozdziale III i IV**.
2. Jeżeli w nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi występują pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (opłaty za dodatkowe piwnice, opłaty za umieszczone reklamy, nadwyżka opłat nad kosztami z wynajmowanych piwnic itp.), to służą one pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Rozliczenie pożytków z nieruchomości wspólnej, na poszczególne lokale mieszkalne, przeprowadza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości.
4. Jeżeli w nieruchomości znajdują się również lokale użytkowe i miejsca postojowe wielostanowiskowe, do których ustanowione są spółdzielcze własnościowe prawa do lokali względnie odrębna własność lokalu oraz jeśli znajdują się lokale stanowiące mienie Spółdzielni – lokale te uczestniczą w podziale pożytków z nieruchomości wspólnej, w sposób podany wyżej.
5. Rozliczenie pożytków na poszczególne nieruchomości przeprowadza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych wielostanowiskowych członków w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.

6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, powinny być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na zasadach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
8. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale są zajmowane.
9. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal.

### § 36

1. Czynsze za lokale użytkowe wynajmowane oraz opłaty za media powinny być ustalone w wysokości zapewniającej Spółdzielni nadwyżkę czynszu nad ponoszonymi kosztami.
2. Sporządzona umowa najmu z użytkownikiem takiego lokalu powinna zapewnić terminowe wnoszenie czynszu przez najemcę, a także możliwość waloryzacji oraz podwyższania opłat niezależnych od Spółdzielni (bez wypowiedzania umowy) oraz podwyższania opłat w przypadkach ponoszenia przez Spółdzielnię wyższych kosztów eksploatacji zasobów np. podwyższenia cen za dostawę energii cieplnej przez dostawcę, podwyższenie podatków lub innych opłat itp.
3. Warunki najmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą w oparciu o Statut i regulaminy.
4. Lokale użytkowe powinny posiadać liczniki do energii elektrycznej i opłacać we własnym zakresie rachunki za zużytą energię wewnątrz lokalu użytkowanego na podstawie odrębnie zawartych umów z dostawcą.
7. Najemcy prowadzący działalność wskazującą na zwiększone zapotrzebowanie na wodę np. gastronomiczną powinni posiadać indywidualne opomiarowanie wody.
8. Zarząd Spółdzielni jest uprawniony wyrazić zgodę użytkownikom lokali użytkowych na podnajem części lokalu.
9. Dopuszcza się by opłaty, jakie uzyskują najemcy lokali użytkowych z tytułu podnajmu, podlegały podziałowi pomiędzy najemcę i Spółdzielnię.
10. Szczegółowe zasady rozliczeń podnajmu powinna zawierać sporządzona na tę okoliczność umowa najemcy ze Spółdzielnią stosownie do statutu i regulaminów.

### § 37

1. Spółdzielnia może zawierać **umowy dzierżawy** gruntów z osobami prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz osobami fizycznymi.
2. Stawki czynszu dzierżawnego uzależnione od położenia terenu oraz od rodzaju prowadzonej działalności.
3. Warunki dzierżawy określone są w umowie zawartej przez Spółdzielnię z dzierżawcą w oparciu o statut i regulaminy.

### § 38

1. Za umieszczenie reklam lub tablic informacyjnych wewnątrz budynku na ścianach budynku lub w innych miejscach na terenie Spółdzielni pobierany jest czynsz, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2.
2. Zasady pobierania czynszu ustalane są odrębnie w umowach.
3. Pobrane opłaty stanowią pożytki tej nieruchomości, na której terenie zostały umieszczone reklamy lub tablice reklamowe.

## § 39

Powstanie i ustanie **obowiązku wnoszenia opłat** oraz terminy ich wnoszenia:

- 1) w odniesieniu do użytkowników lokali Spółdzielni - określa Statut Spółdzielni, niniejszy regulamin i Regulamin przyjmowania członków, ustalania praw do lokali i zamiany mieszkań;
- 2) w odniesieniu do najemców i dzierżawców gruntów czynsz wraz z pozostałymi opłatami - określa umowa sporządzona stosownie do zasad określonych w odrębnych regulaminach.

## § 40

1. Opłaty dla lokali mieszkalnych za **zużycie wody i kanalizacji** ustala się co najmniej raz w roku:
  - 1) dla mieszkań opomiarowanych w liczniki indywidualne - na podstawie średniego zużycia z poprzedniego roku;
  - 2) dla mieszkań nieopomiarowanych w liczniki indywidualne - ryczałtowo od osoby według zasad określonych w § 23 ust. 4 pkt. 2.
  - 3) ustalone w sposób podany wyżej opłaty - są opłatami zaliczkowymi.
2. W przypadku zmiany cen za dostawę wody i kanalizację, wysokość zaliczkowa opłat może być w ciągu roku zmieniona.
3. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu za okresy półroczne, w oparciu o rzeczywiste koszty zużycia wody i kanalizacji, w oparciu o odczyty liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalach.
4. Jeżeli w budynku, występuje różnica między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (także ryczałtów), to różnica jest rozliczana z poszczególnymi lokalami mieszkalnymi proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez poszczególne lokale i wykazywana w rozliczeniach z użytkownikami w osobnej pozycji jako woda technologiczna.

## § 41

1. Opłaty **za zużycie gazu ziemnego** w budynkach mieszkalnych opomiarowanych jednym wspólnym licznikiem ustala się następująco:
  - 1) opłatę za zużycie gazu ustala się raz w roku ryczałtowo od osoby, w każdym budynku oddzielnie, na podstawie średniego zużycia z poprzedniego roku.
  - 2) w przypadku zmiany cen za dostawę gazu ziemnego wysokość ryczałtów może być zmieniona w ciągu roku.
  - 3) rozliczenie opłat ryczałtowych przeprowadza się w okresach półrocznych, według rzeczywistych kosztów obciążających dany budynek (wynikających z faktur dostawcy gazu) - w stosunku do ilości osób zamieszkałych w budynku.
  - 4) dopuszcza się ustalenie opłat dla lokali mieszkalnych w stosunku do ilości osób zamieszkałych i objętych jednym przyłączem gazowym.
2. Z wnoszenia opłat za zużycie wody i kanalizacji oraz za zużycie gazu ziemnego mogą być zwolnione osoby zameldowane na pobyt stały - w przypadku ich nieobecności trwającej powyżej 1 miesiąca kalendarzowego w szczególności dotyczy to użytkowników takich jak: studenci, uczniowie itp.
3. Podstawą do zwolnienia z opłaty jest pisemne oświadczenie użytkownika lokalu złożone Spółdzielni, przed opuszczeniem lokalu, odpowiednio dopuszcza się stan danych ujawnionych w deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4. Zwolnienia z opłat za wodę i kanalizację w lokalach nieopomiarowanych oraz za gaz, za osoby czasowo nieobecne (także zameldowane na pobyt stały pod inny adres w tej samej lub innej miejscowości, a także osoby zmarłe) następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym użytkownik lokalu złożył oświadczenie (deklarację) w Spółdzielni.
5. Składane przez użytkownika lokalu oświadczenie w ww. sprawie powinno posiadać datę jego złożenia.
6. Nie koryguje się obciążeń i rozliczeń za wodę i gaz za poprzednie okresy, jeżeli użytkownik lokalu nie złożył w terminie stosownego oświadczenia, stanowiącego podstawę do obniżenia opłat za wodę lub gaz.

## § 42

1. Opłaty od lokali mieszkalnych **za wywóz nieczystości** (odpady komunalne) ustalone są w oparciu o deklaracje, korekty deklaracji złożone do Spółdzielni przez mieszkańców według stawek ustalonych przez Radę Miasta lub Radę Gminy zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 (Dz. U. z 2012 r., poz. 391 z późniejszymi zmianami) lub decyzje administracyjne.
2. Korekty deklaracji złożone przez mieszkańców w trakcie trwania miesiąca obowiązują od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zgłoszono zmiany.
3. Opłata za odbiór odpadów komunalnych obliczana jest za okres miesięczny, nie podlega podziałowi na dni.
4. Opłatę miesięczną wnosi użytkownik lokalu, do którego prawo należało w pierwszym dniu danego miesiąca.

## § 43

1. Opłaty za zużycie **energii elektrycznej** dla celów ogólnych w budynkach mieszkalnych (do oświetlenia klatek schodowych, piwnic) ustala się w postaci zaliczek od mieszkań - dla każdego budynku osobno, w oparciu o zużycie z poprzedniego roku i przewidywane ceny energii elektrycznej.
2. Rozliczenie pobieranych opłat następuje za okresy roczne.

## § 44

1. Opłaty za zużycie **energii elektrycznej** dla celów oświetlenia **miejsc postojowych** w garażu wielostanowiskowym ustala się w postaci zaliczek w oparciu o zużycie z poprzedniego roku i przewidywane ceny energii elektrycznej.
2. Rozliczenia pobieranych opłat za energię elektryczną miejsc postojowych dokonuje się za okresy roczne.

## § 45

1. Jeżeli w budynku mieszkalnym użytkowana jest **pralnia** rozliczenia kosztów energii elektrycznej, zimnej wody i kanalizacji dokonuje się w oparciu o wskazania liczników.
2. Jeżeli tylko część mieszkańców korzysta z pralni, a pozostali nie wyrażają zgody na łączne rozliczanie zużytej wody i energii elektrycznej - mieszkańcy korzystający z pralni powinni na własny koszt opomiarować pobór wody i energii elektrycznej i wносить opłaty za ich zużycie.

## § 46

1. Mieszkańcy i podmioty użytkujący **dotatkowe piwnice lub boksy** wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa wyżej, stanowią pożytki nieruchomości, w której położone są te lokale.

## § 47

1. Mieszkańcy z bloków wyposażonych w **dźwigi osobowe** wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów dźwigów.
2. Wysokość opłat ustala się w formie opłat zaliczkowych od osoby w okresach miesięcznych - w oparciu o przewidywane koszty rozliczone w stosunku do ilości mieszkańców z lokali położonych powyżej parteru.
3. Rozliczenie opłat następuje w okresach półrocznych - w oparciu o rzeczywiste koszty.

## § 48

1. Opłaty za **centralne ogrzewanie, centralną ciepłą wodę, wodę zużytą do celów CW** wnoszone przez lokale użytkowe wynajmowane powinny zapewnić sfinansowanie kosztów poniesionych w tym zakresie przez spółdzielnię.
2. Jeżeli dla lokalu użytkowego ustalony jest czynsz łączny (bez wyodrębnienia opłaty za CO, CW i wodę do CW) - w ewidencji księgowej zalicza się na pokrycie kosztów CO, CW, i wody do CW część wnoszonego czynszu, który finansuje w całości wydatki poniesione przez Spółdzielnię na zakup energii do centralnego ogrzewania, ciepłej wody i wody do celów CW, przypadające na dany lokal. Pozostała część czynszu finansuje koszty eksploatacji zasobów.

## § 49

1. **Opłaty za centralne ogrzewanie od lokali mieszkalnych**, składają się z następujących składników:
  - 1) opłata stała - ustalana jest w oparciu o ponoszone przez spółdzielnię koszty stałe centralnego ogrzewania, która wnoszona jest przez okres 12 miesięcy;
  - 2) opłata zmienna - ustalana jest w oparciu o ponoszone przez spółdzielnię koszty zmienne centralnego ogrzewania, która wnoszona jest w okresie grzewczym.
2. W przypadku zmiany cen przez dostawcę energii cieplnej - opłaty zaliczkowe ulegają odpowiednio zmianom.
3. Rozliczenie opłat za centralne ogrzewanie w mieszkaniach nieopomiarowanych, ustalonych zaliczkowo, następuje dwa razy w roku, w okresach półrocznych tj. odpowiednio wg. stanu na 30.06 i 31.12

## § 50

1. Okresem rozliczeniowym dla mieszkań **opomiarowanych** jest okres grzewczy rozpoczynający się jesienią a kończący na wiosnę przyszłego roku.
  - 1) rozliczenie rzeczywistych kosztów dla takich mieszkań przeprowadza jednostka, z którą Spółdzielnia podpisze umowę dotyczącą wykonania odczytów z podzielników kosztów i sporządzania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych.
  - 2) odczyty z podzielników kosztów, które nie są wykonywane zdalnie powinny być dokonywane przy udziale użytkownika lokalu i przez niego potwierdzone, odczyt powinien potwierdzać stan urządzeń pomiarowych i stan plomb na tych urządzeniach.
2. Użytkownicy lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ponoszą również koszty w oparciu o faktury dostawców związane z:
  - 1) montażem podzielników kosztów i wymianą ampułek;
  - 2) kosztami przeprowadzonego odczytu i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przez jednostkę zewnętrzną;
  - 3) wymianą uszkodzonych mechanicznie podzielników ciepła,
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w mieszkaniach wyposażonych w podzielniki kosztów lub indywidualne ciepłomierze dokonuje się za dany okres rozliczeniowy według zasad przyjętych dla mieszkań nieopomiarowanych wg. zasad określonych w § 27 ust. 8, jeżeli użytkownik doprowadził w okresie rozliczeniowym (grzewczym) do co najmniej jednej z sytuacji:
  - 1) uszkodził plombę na urządzeniu pomiarowym, uszkodził urządzenie pomiarowe;
  - 2) uniemożliwił dokonanie odczytu, pomimo pisemnego zawiadomienia;
4. Jeśli w okresie grzewczym następuje zmiana użytkownika lokalu - rozliczenie końcowe danego okresu grzewczego przeprowadza się użytkownikiem lokalu, który w dniu dokonania rozliczenia posiadał prawo do lokalu.

## § 51

1. Opłaty od lokali mieszkalnych za **energię ciepłą do celów CW** ustala się w dwóch częściach tj.:
  - 1) opłatę stałą - wnoszoną przez 12 miesięcy w roku;
  - 2) opłatę zmienną - wnoszoną również przez okres 12 miesięcy w roku.
2. Wysokość tych opłat ustala się w oparciu o przewidywane koszty i zasady rozliczania tych kosztów podane w niniejszym regulaminie.
3. Opłaty stałe, naliczane w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań, ustalane są na okresy roczne.
4. Zmiana tych opłat może nastąpić w ciągu roku, jeżeli dostawca energii ciepłej zmieni ceny.
5. Opłaty zmienne uzależnione od zużycia CW, mogą być ustalana zaliczkowo dla użytkowników lokali mieszkalnych co pół roku.
6. Rozliczenie zaliczkowo ustalonych opłat następuje za okresy półroczne tj. odpowiednio na 30.06 i 31.12, w oparciu o rzeczywiste koszty przypadające na poszczególne lokale, ustalone oparciu o rozliczone koszty CW.

## § 52

1. Opłaty dla lokali mieszkalnych za **zużycie zimnej wody i kanalizacji do celów CW** - ustalane są w oparciu o zasady przyjęte w niniejszym regulaminie do rozliczenia kosztów z tego tytułu.
2. Rozliczenie tych opłat z mieszkańcami następuje za okresy półroczne.

## § 53

1. Opłaty **za dzierżawę gruntów** powinny być ustalane są w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów Spółdzielni oraz osiągnięcia nadwyżki opłat nad kosztami.
2. Osiągnięty wynik na dzierżawie gruntów stanowi pożytek nieruchomości, na której wydzierżawiono grunt.

## § 54

1. Opłaty **za sprzątnie klatki** wnoszone są w okresach miesięcznych w wysokości wynikającej z przyjętego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego na dany rok.
2. Opłaty za sprzątnie klatek nie podlegają podziałowi na dni.
3. Użytkownik korzystający z lokalu w pierwszym dniu danego miesiąca wnosi opłatę za cały miesiąc.
4. Czasowe wymeldowanie lub nieobecność nie zwalnia z wnoszenia miesięcznej opłaty za sprzątnie klatki.
5. Wnoszone opłaty miesięczne nie podlegają rozliczeniu z mieszkańcami, pokrywają w całości koszty ponoszone, wynikające w szczególności z wystawionych faktur przez wykonawcę usługi.
6. W przypadku zmiany umowy z firmą sprzątającą w trakcie roku zmiany opłat dokonuje się zgodnie z zawartą umową.

## § 55

1. Rozliczenie opłat zaliczkowych związanych z **eksploatacją i konserwacją domofonów** następuje w okresach półrocznych - w oparciu o rzeczywiste koszty.
2. Mieszkańcy z bloków (klatek schodowych) wyposażonych w domofony wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji domofonów.
3. Wysokość opłat ustala się w formie opłat zaliczkowych od lokalu w okresach miesięcznych - w oparciu o przewidywane koszty rozliczone w stosunku do ilości lokali wyposażonych w domofony i określonych w planie gospodarczym.

## § 56

1. Naliczenie opłat **za odczyt wodomierza** następuje w okresach półrocznych - w oparciu o wysokość opłaty ustalonej od jednego wodomierza przez Radę Nadzorczą.
2. Dopuszcza się naliczenie opłat za wykonanie odczytów kontrolnych w stawce zł/wodomierz ustalonej przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczym na dany rok.

## § 57

1. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych przez użytkowników wnosi się co miesiąc w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
2. Termin wnoszenia opłat przez najemców i dzierżawców ustalony jest odpowiednio w umowach najmu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem podanym w umowie o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu lub umowie najmu.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego ustaje z końcem miesiąca, w którym lokal został przyjęty przez Spółdzielnię, w przypadku lokalu użytkowego – termin ten określa umowa.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
6. Ewentualne decyzje w przedmiocie odstąpienia od naliczania odsetek pozostają w kompetencjach Zarządu w granicach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
7. Szczegółowe zasady odstąpienia od dochodzenia odsetek ustawowych za nieterminowe wnoszenie opłat reguluje zał. Nr 3 do niniejszego regulaminu.

## § 58

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. W zawiadomieniach skierowanych do użytkowników lokali mieszkalnych, informujących o wysokości obowiązujących opłat, powinny być wyszczególnione częściowe składniki obowiązującej opłaty, przy czym opłata eksploatacyjna powinna zawierać w szczególności informacje:
  - 1) jaka kwota przeznaczona jest na finansowanie działalności społeczno-kulturalnej, jaka na podatek od nieruchomości oraz jaka kwota na eksploatację.
5. Opłaty za lokale mogą być wykorzystane tylko na cele, na które zostały pobrane.

## § 59

1. Członkowie Spółdzielni i właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany opłat, w trybie przewidzianym przepisami prawa, nie zwalnia to wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

## **ROZDZIAŁ VI OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

### **§ 60**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymać budynki i wszelkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem § 60 ust. 3.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
3. Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
  - 1) w odniesieniu do użytkowników lokali - Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą
  - 2) w odniesieniu do najemców - umowa najmu.
4. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko jako usługa za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu na jego pisemną prośbę.

## **ROZDZIAŁ VII OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

### **§ 61**

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia użytkownikowi do dyspozycji lokalu a ustaje z dniem opróżnienia lokalu.
2. Rozliczenie z tytułu dostawy mediów i kosztów podlegających rozliczeniu (zimnej wody i kanalizacji, ciepłej wody, zimnej wody zużytej do celów ciepłej wody, centralnego ogrzewania, dźwigów, energii elektrycznej, konserwacji domofonów), do wysokości zaliczek podlega rozliczeniu ze zbywcą lokalu. Natomiast rozliczenie półroczne lub w przypadku indywidualnego opomiarowania energii cieplnej rozliczenie sezonu grzewczego obciąża nabywcę lokalu.
3. Osoba nabywająca spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo do lokalu wyodrębnionego przyjmuje na siebie obowiązek płatności opłat za miesiąc, w którym następuje nabycie prawa bądź lokalu chyba, że strony ustalą w akcie notarialnym sprzedaży termin płatności inaczej.
4. W przypadku gdy uiszczający opłaty z tytułu użytkowania, najmu kilku lokali dokonuje wpłaty łącznie na jedno konto bankowe z pominięciem pozostałych kont bankowych przypisanych do poszczególnych lokali, Spółdzielnia może rozdzielić wpłaconą kwotę z uwzględnieniem wysokości bieżących opłat poszczególnych lokali chyba, że uiszczający wskazał tytuł wpłaty. Gdy po dokonaniu podziału wpłat pozostanie nadpłata na koncie opłat za lokal, bądź nadpłata powstanie w wyniku rozliczenia kosztów lub mediów, Spółdzielnia zalicza ją w pierwszej kolejności na należne odsetki naliczone z tytułu występującego zadłużenia a następnie na występujące zadłużenie i na kolejne bieżące opłaty.
5. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w wyżej (§ 61 ust. 5), ogranicza się do wysokości opłat zależnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokalu spoczywa także na małżonku. Odpowiedzialność tych osób jest w takim wypadku solidarna.
7. Spadkobierca od chwili śmierci użytkownika lokalu obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku do uiszczenia opłat obowiązani są wszyscy solidarnie do czasu, gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadło jednemu z nich.



8. Użytkownik lokalu powinien zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości zamieszkujących osób w lokalu. Zmiana ilości osób uwzględniana jest w zakresie rozliczeń opłat od następnego miesiąca po zgłoszeniu.

## **ROZDZIAŁ VIII UPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 62**

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokali i podgrzewania wody, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych:
  - 1) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach;
  - 2) temperatura podgrzewanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45 st. C;
  - 3) niedogrzewanie lokalu lub zaniżoną temperaturę ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia niedogrzewania.
2. Administracja osiedla powinna sprawdzić zgłoszenie - w dniu zgłoszenia przez użytkownika i w jego obecności.
3. Określa się następujące wysokości upustów:
  - 1) w przypadku określonym w ust.1, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości:
    - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej;
    - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
  - 2) w przypadku określonym w ust. 1 pkt. 2, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
    - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40 st. C;
    - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40 st. C.
4. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadawalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywania przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu upustu w opłatach za używanie lokalu.
5. Podejmując taką decyzję, o których mowa w ust. 4, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu.
6. O podjętych decyzjach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
7. Upust w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
8. Kwoty udzielonych upustów stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
9. W przypadku zwolnienia przez użytkownika lokalu mieszkalnego i przekazania kluczy do Spółdzielni, jeżeli wystąpi przerwa w zasiedleniu takiego lokalu (pustostan), za okres pozostawiania lokalu niezasiedlonego nie nalicza się opłat.
10. Wynik finansowy, jaki powstanie na tym lokalu za okres pustostanu, nie obciąża użytkowników lokali z tej nieruchomości lecz podlega rozliczeniu w ramach wyniku z pozostałej działalności Spółdzielni.
11. W podany wyżej sposób przebiega rozliczenie z tytułu udzielonych upustów, o których mowa w niniejszym rozdziale, jeżeli Spółdzielnia nie uzyskała na ten cel upustów od jednostek zewnętrznych odpowiedzialnych za prawidłowe wykonywanie przyjętych na siebie zadań.

**ROZDZIAŁ IX**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 63**

1. Okresem rozliczeniowym „kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości”, „kosztów zużycia energii elektrycznej” oraz „ odpisy na fundusz remontowy „ jest rok kalendarzowy, pozostałe pozycje kosztów, podane w § 6 ust. 2 pkt. 5,7,8,9, 10,11,12 rozlicza się za okresy półroczne (z wyłączeniem rozliczenia kosztów CO dla lokali opomiarowanych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze).
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, podlegające rozliczeniu za okresy półroczne powinny być rozliczone w okresie jednego miesiąca, po zakończeniu półrocza, a o wynikach rozliczenia użytkownicy lokali powinni być powiadomieni na piśmie w okresie 10 dni od rozliczenia kosztów.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, odpisy na fundusz remontowy powinny być rozliczone w terminie obowiązującym dla sporządzenia sprawozdania finansowego za rok kalendarzowy.
4. „Rozliczenie kosztów przeprowadza się osobno dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkaniowymi oraz osobno dla nieruchomości zabudowanych pawilonami (mieniem Spółdzielni).
5. Sporządzone rozliczenia stanowią załącznik do sprawozdania finansowego Spółdzielni.
6. Wyniki z nieruchomości „mienie Spółdzielni” stanowią pożytki z własnej działalności Spółdzielni i podlegają rozliczeniu zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą w oparciu o postanowienia Statutu.

**§ 64**

1. Jeżeli po sporządzeniu rocznego rozliczenia nieruchomości mieszkaniowych, wystąpią w nieruchomościach różnice między kosztami i opłatami (nadwyżka kosztów lub nadwyżka opłat) – różnice takie ewidencjonuje się jak rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów i uwzględnia się je w następnym roku przy ustalaniu obowiązujących stawek opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości.
2. Przy ustalaniu dla nieruchomości mieszkaniowych nowych opłat uwzględnia się również pożytki z nieruchomości wspólnej oraz ewentualne pożytki z działalności Spółdzielni.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 24.11.2015r.

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin uchwalony w dniu 8.06.2004r. (z późniejszymi zmianami).

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

**Załącznik nr 1 do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana  
Łukasińskiego**

**Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania  
ścieków**

**§ 1**

1. Niniejszy dokument regulaminu określa zasady ponoszenia opłat i rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody i odprowadzania ścieków przez: użytkowników lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, użytkowników pralni, a także firmy wykonujące remonty w częściach wspólnych nieruchomości.
2. Ilekroć w zasadach jest mowa o:
  - 1) „Spółdzielni” rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu;
  - 2) „użytkownika” rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu;
  - 3) „pracownik” rozumie się przez to osobę upoważnioną przez Spółdzielnię do kontrolnego odczytu wodomierza;
  - 4) „dostawcy” rozumie się przez to przedsiębiorstwo z którym zawarta została umowa na dostawę zimnej wody lub umowa na dostawę energii służącej do podgrzania wody ciepłej;
  - 5) „rozliczeniu wody” rozumie się przez to rozliczenie wody i odprowadzenia ścieków, obejmujące okres rozliczeniowy;
  - 6) „okresie rozliczeniowym” rozumie się przez to okres od 1 stycznia do 30 czerwca lub okres od 1 lipca do 31 grudnia;
  - 7) „zaliczce” rozumie się przez to miesięczną kwotę wpłacaną na poczet należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali mieszkalnych w których zainstalowano wodomierze;
  - 8) „ryczałcie” rozumie się przez to ustaloną z góry miesięczną kwotę wpłacaną za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali mieszkalnych w których nie zainstalowano wodomierzy;
  - 9) „zużyciu przewidywanym” rozumie się przez to obciążenie za zużycie wody ustalone w oparciu o średnio-dobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym;
  - 10) „wodomierzu głównym” rozumie się przez to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym;
  - 11) „wodomierzu indywidualnym” rozumie się przez to wodomierz zainstalowany na instalacji wewnętrznej w lokalu wraz z nakładką służącą do zdalnego odczytu, za zaworem odcinającym dopływ wody do lokalu;
  - 12) „wodzie technologicznej” rozumie się przez to różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (także ryczałtów);

2. *Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (jednolity tekst Dz. U. z 2013r. poz. 1069), to znaczy posiadające:
  - 1) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar (okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i wody ciepłej 5 lat);
  - 2) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia;
  - 3) dokumentację montażową – ważny protokół montażu/wymiany wodomierza.*
3. *Opłata za 1 m<sup>3</sup> zimnej wody obejmuje:*
  - 1) *koszty dostawy zimnej wody i koszty odprowadzenia ścieków ustalane w oparciu o obowiązujące na terenie miasta Zamość i Gminy Radecznica taryfy zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;*
  - 2) *koszty wody technologicznej;*
  - 3) *koszty opłaty abonamentowej związanej z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków.*
4. *Opłata za 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody obejmuje koszty zawarte w ust. 4 oraz dodatkowo koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania zimnej wody.*
5. *Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w lokalach stanowią składnik opłat za lokal.*
6. *W przypadku gdy w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana ceny wody, a Spółdzielnia odstąpiła od przeprowadzenia dodatkowego odczytu wodomierzy indywidualnych, cenę 1 m<sup>3</sup> ustala się jako iloraz kosztów danego okresu rozliczeniowego i ilości zużytej wody.*

## **§ 2**

1. *Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody dokonuje się w oparciu o wskazanie wodomierza głównego w taki sposób, żeby zostały pokryte przez użytkowników lokali pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody wg faktur dostawcy.*
2. *Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody dokonuje się wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w wymiennikowniach, na warunkach określonych w umowach na dostawę zimnej wody oraz energii niezbędnej do jej podgrzania, wg faktur dostawcy w taki sposób, żeby zostały pokryte przez użytkowników lokali pełne koszty poniesione przez Spółdzielnię na rzecz dostawców.*
3. *Z uwagi na to, że Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody wg wodomierzy głównych (budynkowych) oraz wodomierzy zainstalowanych w wymiennikowniach, a z użytkownikami lokali wg wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, wodomierze indywidualne traktowane są jako podzielniki kosztów.*
4. *Różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (także ryczałtów), nazywana umownie wodą technologiczną, rozliczana jest z poszczególnymi lokalami mieszkalnymi proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez poszczególne lokale i wykazywana w rozliczeniach z użytkownikami w osobnej pozycji.*
5. *W przekazywanych użytkownikom rozliczeniach okresowych w pozycji woda technologiczna zawarta jest także opłata abonamentowa związana z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków. Opłata abonamentowa, podobnie jak różnica pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wodomierzy indywidualnych (w tym ryczałtów) rozliczana jest z poszczególnymi lokalami mieszkalnymi proporcjonalnie do ilości zużytej wody.*
6. *Na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownik wnosi opłaty wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego,*

- 1) wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniego miesięcznego zużycia wody w lokalu oraz aktualnej ceny wody,
  - 2) w przypadku zmiany użytkownika wysokość pierwszej zaliczkowej opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustala się w wysokości 3m<sup>3</sup> wody na 1 osobę na miesiąc,
  - 3) na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika Spółdzielnia może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki. Zmiana taka następuje od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu w którym złożono oświadczenie.
7. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami wynikającymi z rozliczenia, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący:
- 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w terminie podanym przez Spółdzielnię w rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach,
  - 2) nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem § 2 ust. 7 pkt. 3) na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu,
  - 3) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
8. W przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą wodomierza na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.
9. W przypadku stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza lub wystąpienia okoliczności wyszczególnionych w § 11 ust.1 użytkownik za ostatni okres rozliczeniowy zostanie obciążony za zużycie wody tak, jak użytkownicy posiadający lokale nie opomiarowane. Taki sposób rozliczania będzie prowadzony przez Spółdzielnię do chwili ustąpienia okoliczności uniemożliwiających prawidłowy odczyt wodomierza.
10. Nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach po zakończeniu rozliczenia zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres. Ewentualne korekty rozliczenia wody będące wynikiem niewłaściwego rozliczenia lub nieprawidłowego odczytu będą możliwe dopiero w następnym okresie rozliczeniowym.
11. W przypadku stwierdzenia braku wcześniej zamontowanej nakładki w lokalu, koszty nowej nakładki i jej montażu ponosi użytkownik lokalu.

### **§ 3**

1. Dla lokali mieszkalnych, których właściciele lub użytkownicy nie wyrażają zgody na montaż wodomierzy ustala się miesięczną opłatą ryczałtową w wysokości 8,1 m<sup>3</sup> wody na osobę, przy uwzględnieniu aktualnej ceny 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzenia ścieków oraz w przypadku wody ciepłej dodatkowo kosztów jej podgrzania.
2. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą liczników indywidualnych w tym ryczałtów, ustalony i opłacany w opłacie za użytkowanie lokalu ryczałt (podobnie jak odczyt wodomierza) stanowi podstawę do ustalenia opłaty za wodę technologiczną.

#### **§ 4**

1. *Użytkownicy mieszkań korzystający z pralni obciążeni są okresowo kosztami zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy zamontowanych w pralniach. W takim przypadku wodomierz w pralni traktowany jest jak kolejny wodomierz przypisany do mieszkania i podlega identycznemu rozliczeniu jak wodomierz indywidualny w mieszkaniu.*
2. *Właściciele oraz Najemcy lokali użytkowych rozliczani są w okresach miesięcznych w oparciu o:*
  - 1) *wskazania indywidualnych wodomierzy zamontowanych w lokalach,*
  - 2) *ryczałt ustalony w oparciu o szacunkowe zużycie, którego wysokość została wykazana w umowie najmu.*
3. *Firmy wykonujące remonty obciążane są za zużycie wody w oparciu o wskazania wodomierzy montowanych specjalnie do tego celu przez Zakład Konserwacji Spółdzielni.*
  - 1) *Stan początkowy wodomierza zamontowanego na czas remontu wykazywany jest w protokole przekazania frontu robót, natomiast stan końcowy w protokole odbioru końcowego robót.*
  - 2) *płatność za zużycie wody następuje w oparciu o fakturę Vat wystawianą przez Spółdzielnię.*
4. *Woda zużywana przez lokale użytkowe oraz firmy wykonujące remonty odejmowana jest od zużycia wykazywanego na wodomierzu głównym pomniejszając jego wskazanie.*

#### **§ 5**

1. *Spółdzielnia dokonuje odczytów wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach dwa razy do roku, na koniec I półrocza (koniec m-ca czerwca) oraz na koniec II półrocza (koniec miesiąca grudnia), z zastrzeżeniem zapisu pkt. 2.*
2. *Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia dodatkowego odczytu wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach w przypadkach:*
  - 1) *zmiany ceny 1m<sup>3</sup> wody następującej w trakcie okresu rozliczeniowego (półrocza),*
  - 2) *konieczności przeprowadzenia odczytu kontrolnego w okresie pomiędzy odczytami dokonywanymi na koniec okresów rozliczeniowych.*
3. *W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania odczytu kontrolnego bez zapowiedzi.*
4. *Odczyty wodomierzy głównych dokonywane są przez Zakład Wodociągów w obecności przedstawiciela Spółdzielni, natomiast odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są zdalnie przez Firmę z którą Spółdzielnia zawarła umowę.*
5. *Upoważniony przez Spółdzielnię pracownik dokonujący kontrolnego odczytu wodomierza indywidualnego zobowiązany jest:*
  - 1) *sprawdzić stan plomby Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym,*
  - 2) *odkręcić zawór w najbliższym ujęciu poboru wody sprawdzając prawidłowe działanie wodomierza,*
  - 3) *zwracając uwagę na numer wodomierza spisać stan wodomierza z dokładnością do jednego litra (trzech miejsc po przecinku),*
  - 4) *porównać odczytany stan wodomierza ze stanem spisany w trakcie poprzedniego odczytu, a w razie wątpliwości co do wysokości zużycia otworzyć ujęcie wody i sprawdzić prawidłowość działania wodomierza,*

- 5) uzyskać podpis użytkownika potwierdzający fakt i prawidłowość odczytu,
  - 6) w przypadku stwierdzenia uszkodzenia licznika, zerwania plomby lub innej okoliczności wskazującej na nieprawidłowość działania wodomierza pracownik dokonujący kontrolnego odczytu powinien o tym fakcie powiadomić administrację osiedla oraz pracownika nadzorującego odczytu wodomierzy.
6. Odczytów kontrolnych wodomierzy dokonują wyłącznie upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy.

## **§ 6**

1. W przypadku zastrzeżeń użytkownika odnośnie prawidłowości wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, Spółdzielnia zobowiązana jest na pisemny wniosek użytkownika wymontować wodomierz i przekazać do legalizacji celem sprawdzenia,
  - 1) w przypadku stwierdzenia przez Główny Urząd Miar prawidłowego działania wodomierza koszty demontażu, transportu, legalizacji oraz ponownego montażu pokrywa użytkownik,
  - 2) w przypadku, gdy przeprowadzona ekspertyza wykaże nieprawidłowe działanie wodomierza całość kosztów określonych w ust. 1 pkt. 1, pokrywa Spółdzielnia.
2. W przypadku zastrzeżeń Spółdzielni odnośnie prawidłowości wskazań wodomierza indywidualnego, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, Spółdzielnia przysługuje prawo jego demontażu celem sprawdzenia. W takim przypadku wszelkie koszty pokrywa Spółdzielnia, bez względu na rezultat ekspertyzy.
3. Na okres niezbędny do sprawdzenia wodomierza indywidualnego Spółdzielnia zobowiązana jest zamontować w lokalu wodomierz zastępczy.

## **§ 7**

1. Wodomierz stanowi własność właściciela mieszkania.
2. Montaż, wymianę, naprawę, konserwację oraz legalizację wodomierzy dokonuje Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Spółdzielnia określa dobór wodomierzy, ich wielkości, klasy dokładności, sposób montażu oraz dostawcę wodomierzy. Wodomierze montowane przez Spółdzielnię powinny być jednakowej klasy dokładności oraz jednego producenta.
4. Wodomierz jest montowany w takim miejscu, żeby był możliwy stały i pełny dostęp do wodomierza w celu dokonywania odczytów i kontroli jego działania.
5. Prawidłowość zamontowania wodomierza potwierdza Spółdzielnia protokołem montażu/wymiany podpisanym przez użytkownika oraz upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika dokonującego montażu.
6. Po zamontowaniu wodomierza Spółdzielnia zakłada plombę w celu zabezpieczenia wodomierza przed niepożądaną manipulacją.
7. Wymiana wodomierzy po upływie okresu legalizacji następuje w ramach wpłat wnoszonych przez użytkowników przy opłatach za użytkowanie lokalu. Ustalona miesięczna opłata pokrywa koszt wymiany wodomierza na nowy i wnoszona jest w ratach w ciągu 5 lat. Wysokość opłaty ustalana jest przez właściwe organy Spółdzielni.
8. Nie wykonanie przez Spółdzielnię wymiany wodomierza z winy użytkownika (nie udostępnienie mieszkania do wymiany) spowoduje rozliczenie zużycia wody ryczałtem, tak jak lokale bez wodomierzy zgodnie z § 3 ust. 1 niniejszych zasad.
9. W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza uniemożliwiającego jego prawidłowe działanie wymiany licznika na nowy dokonuje Spółdzielnia na koszt użytkownika lokalu.
10. W przypadku stwierdzenia braku wcześniej zamontowanej nakładki w lokalu, koszt nowej nakładki oraz jej montaż dokonywany jest na koszt użytkownika lokalu.
11. Wodomierze, które uległy uszkodzeniu w wyniku normalnego użytkowania np. uległy zablokowaniu, wymieniane są przez Spółdzielnię. Koszty takiej wymiany ponosi

*Spółdzielnia, a w przypadku gdy wodomierz objęty jest gwarancją firma udzielająca takiej gwarancji.*

### **§ 8**

1. *Do obowiązków Spółdzielni w szczególności należy:*
  - 1) *Rozliczanie zużycia wody w budynkach mieszkalnych, na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;*
  - 2) *Organizowanie oraz dokonywanie okresowych i kontrolnych odczytów wodomierzy w lokalach.*
  - 3) *Koordinacja zbieżności terminów odczytu wodomierza głównego z odczytami wodomierzy indywidualnych.*
  - 4) *Prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy, terminów legalizacji oraz wskazań ilości zużywanego wody przez poszczególne lokale w kolejnych okresach rozliczeniowych.*
  - 5) *Bieżąca obsługa zamontowanych w lokalach wodomierzy,*
    - a) *przyjmowanie i weryfikacja zgłoszeń uszkodzeń lub nieprawidłowego działania wodomierzy oraz na pisemny wniosek użytkownika podjęcie czynności w celu sprawdzenia wodomierza przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,*
    - b) *sporządzanie protokołów montażowych w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu oraz przekazanie kopii użytkownikowi,*
    - c) *každorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania uzasadnionych robót, które wymagały zerwania plomb,*
    - d) *pełna obsługa reklamacyjna wodomierzy.*
  - 6) *Obsługa legalizacyjna począwszy od powiadomienia użytkownika o terminie utraty ważności cechy legalizacyjnej i proponowanym przez Spółdzielnię terminie wymiany wodomierza, aż do wykonania wspomnianej czynności.*

### **§ 9**

1. *Użytkownik zobowiązany jest w szczególności:*
  - 1) *do należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem i uszkodzeniem, dbałości o jego stan techniczny oraz zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji;*
  - 2) *do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli sprawności działania wodomierzy, kontrolnych odczytów, a także w celu sprawdzenia prawidłowego podłączenia wszystkich urządzeń poboru wody;*
  - 3) *umożliwić swobodny dostęp do wodomierza w celu jego legalizacji/wymiany po upływie okresu legalizacji.*
  - 4) *w przypadku stwierdzenia zerwania plomby, uszkodzenia lub niewłaściwego działania wodomierza zgłosić niezwłocznie ten fakt do Spółdzielni.*

### **§ 10**

1. *W przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego poprzedni użytkownik wnosi opłaty za zużycie wody do wysokości zaliczek. Wnoszone przez poprzedniego użytkownika zaliczki podlegają rozliczeniu z użytkownikiem posiadającym prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia. Poprzedni użytkownik obciążany jest:*
  - 1) *do dnia podpisania aktu notarialnego lub zawarcia umowy dotyczącej zmiany użytkownika,*



- 2) do końca miesiąca w którym nastąpiło dostarczenie aktu notarialnego do Spółdzielni, w przypadku zbycia prawa do lokalu.
2. Rozliczenie końcowe za zużycie wody za cały okres rozliczeniowy obciąża użytkownika posiadającego prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia.
  3. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię rozliczenie za zużycie wody nastąpi w oparciu o odczyt wodomierzy wykazany w protokole zdawczo-odbiorczym.

### **§ 11**

1. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, celowego uszkodzenia, zerwania plomb lub innego niedozwolonego działania mogącego mieć wpływ na działanie wodomierza, użytkownik zostanie rozliczony wg zużycia ryczałtowego za cały okres rozliczeniowy zgodnie z zasadami zawartymi w § 3 ust. 1.
2. W uzasadnionych przypadkach ewidentnie wskazujących na celową kradzież wody Spółdzielnia może obciążyć użytkownika pełnymi kosztami wody technologicznej
3. Fakt stwierdzenia nielegalnego poboru wody, o którym mowa w pkt. 1 traktowany jest jak kradzież wody przez użytkownika lokalu i daje Zarządowi Spółdzielni podstawę do zgłoszenia popełnienia przestępstwa organom ścigania.

### **§ 12**

1. Obowiązki pracowników Spółdzielni zaangażowanych w realizację postanowień zawartych w niniejszych zasadach określa Zarząd Spółdzielni.
2. Sprawy nieuregulowane niniejszymi zasadami bądź wymagające indywidualnego rozstrzygnięcia będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne, niż uregulowane niniejszymi zasadami rozstrzygnięcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....

**Załącznik nr 2 do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego**

**Zasady , montaż, eksploatacji i konserwacji domofonów.**

**§ 1**

1. *Pojęcia stosowane w zasadach :*
  - 1) *Domofon- potocznie: zespół aparatów w domach wielorodzinnych służących do identyfikacji interesantów i do zdalnego otwierania drzwi.*
  - 2) *Konserwacja- obejmuje następujące czynności:*
    - a) *Konserwacja linii- styków połączeń,*
    - b) *Sprawdzenie poprawności działania elektrozaczepów (rygli),*
    - c) *Odblokowanie zawieszonych (zablokowanych) przycisków),*
    - d) *Wymiana elektrozaczepu,*
    - e) *Wymiana stypizowanej wkładki w zamku domofonowym,*
    - f) *Regulacja samozamykaczy przy drzwiach domofonowych,*
    - g) *Wymiana pojedynczych (uszkodzonych) przycisków w kasecie,*
    - h) *Zabezpieczenie kaset: uzupełnienie mocowań, śrub, nitów,*
    - i) *Konserwacja centralki,*
    - j) *Wymiana głośników i mikrofonów w kasecie,*
    - k) *Podłączenie aparatu (unisonu) w lokalu na indywidualne zgłoszenie użytkownika.*
  - 3) *Wymiana lub wykonanie- obejmuje następujące czynności:*
    - a) *Wykonanie okablowania do pierwszego odbiornika z jego podłączeniem,*
    - b) *Zamontowanie kasety z centralką,*
    - c) *Zamontowanie elektrozaczepu,*
    - d) *Zamontowanie (w przypadku braku) samozamykacza przy drzwiach z domofonem,*
    - e) *Zamontowanie stypizowanej wkładki wraz z zapewnieniem 1 klucza na lokal,*
    - f) *Przy wymianie- zdemontowanie istniejącej instalacji wraz z osprzętem.*
    - g) *Remont (odtworzenie) – obejmuje czynności określone w §1 ust. 1 pkt. 3*
    - h) *Nieruchomość budynkowa – wyodrębniony budynek lub zespół budynków z tytułem prawnym do gruntu.*
  - 4) *Budynek- budynek wielorodzinny w nieruchomości wielobudynkowej lub jednobudynkowej.*
  - 5) *Osoba, której przysługuje prawo do lokalu- osoba będąca lub nie będąca członkiem spółdzielni, bez względu na status i tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.*

**§ 2**

1. *Obowiązki spółdzielni:*
  - 1) *Spółdzielnia przejmuje obowiązki związane z wykonaniem, konserwacją i remontami instalacji domofonowych wraz z osprzętem w pomieszczeniach wspólnych w zasobach Spółdzielni wg poniższych warunków:*
    - a) *Po wystąpieniu wszystkich lub części osób którym przysługuje prawo do lokalu o montaż instalacji domofonowej lub objęcie przez Spółdzielnię obowiązków związanych z konserwacją i remontem instalacji domofonowych wraz z osprzętem w budynku (klatce schodowej);*
    - b) *Po przeprowadzeniu przez Spółdzielnię ankiety wśród wszystkich osób którym przysługuje prawo do lokali dotyczącej warunków wykonania lub remontu instalacji domofonowej, obciążenia wszystkich osób którym przysługują prawa do lokali kosztami montażu, remontu lub konserwacji domofonów;*
    - c) *Podstawę do podjęcia ww. czynności stanowić będzie zgoda nie mniej niż 75% osób którym przysługują prawa do lokali z poszczególnego budynku (każdej klatki schodowej);*
    - d) *Ww. czynności Spółdzielni i opłaty związane z konserwacją instalacji domofonowych rozpoczynają się od dnia pierwszego każdego miesiąca, po wyrażeniu zgody przez osoby którym przysługują prawa do lokalu;*

- 2) W zakres ujęty w § 1 ust. 1 pkt.3 wchodzi doprowadzenie sygnału do pierwszego odbiornika (unifonu) w lokalu.
- 3) Spółdzielnia przeprowadzi procedurę przetargową na wybór wykonawcy robót konserwacyjno-remontowych instalacji domofonowych według zasad określonych w regulaminie przetargowym lub własnymi służbami.
- 4) Spółdzielnia obowiązana jest dostarczyć klucze do wkładki domofonowej w ilości 1szt./lokal po remoncie (odtworzeniu), wykonaniu instalacji domofonowej.
- 5) Przy drobnych uszkodzeniach (awariach) domofonu Spółdzielnia zobowiązuje się je usunąć w terminie 2-ch dni roboczych. Przy poważnych (rozległych) uszkodzeniach termin ich usunięcia będzie ustalony indywidualnie.
- 6) Roboty remontowe (odtworzeniowe) realizowane będą w kolejności ich zgłoszeń.
- 7) W przypadku konieczności wykonania prac remontowych (odtworzeniowych) w chwili przejęcia przez Spółdzielnię czynności konserwacyjnych – kolejność ich realizacji zostanie określona w harmonogramie sporządzonym w oparciu o ocenę stanu technicznego i podana do wiadomości mieszkańców.

*Sekretarz Rady Nadzorczej*

.....

*Przewodniczący Rady Nadzorczej*

.....

**Załącznik nr 3 do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego.**

**Zasady odstępowania od odsetek naliczonych od nieterminowo wnoszonych opłat.**

§ 1

Niniejszy załącznik określa zasady i warunki, na jakich Zarząd, zgodnie § 184 ust. 6 Statutu upoważniony jest do odstępowania od dochodzenia odsetek ustawowych naliczanych: z tytułu nieterminowego wnoszenia należnych Spółdzielni opłat oraz już zasądzonych orzeczeniami Sądów.

§ 2

O odstąpienie od odsetek mogą ubiegać się użytkownicy lokalu, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 3 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.

§ 3

Warunkiem podjęcia przez Zarząd uchwały o odstąpieniu od dochodzenia odsetek, o których mowa w §1 jest spłata całości zadłużenia podstawowego ( należności głównej) na dzień złożenia stosownego wniosku przez użytkownika –dłużnika Spółdzielni

§ 4

1. Mając na uwadze sytuację życiową danego użytkownika (dłużnika) Zarząd może podjąć uchwałę w sprawie odstąpienia od dochodzenia naliczonych odsetek od użytkowników lokali mieszkalnych w wymienionych granicach:
  - 1) do 80% naliczonych odsetek w przypadku, gdy użytkownik lokalu składający wniosek ubiega się o ich umorzenie po raz pierwszy w okresie ostatnich 3 lat licząc od dnia wniesienia wniosku,
  - 2) do 50 % naliczonych odsetek w przypadku, gdy użytkownik lokalu składający wniosek ubiega się o ich umorzenie po raz drugi w okresie ostatnich 5 lat licząc od dnia wniesienia wniosku,
  - 3) w wysokości 100% w szczególnie uzasadnionych przypadkach jak: zdarzenie losowe, niepełnosprawność, ciężka lub przewlekła choroba, ciężka sytuacja materialna użytkownika / dłużnika.
2. Zarząd może podjąć uchwałę w sprawie odstąpienia od dochodzenia naliczonych odsetek od najemców lokali użytkowych lub stoisk ( powierzchni wynajmowanych), w życiowo i gospodarczo uzasadnionych przypadkach w wymienionych granicach:
  - 1) do 50% naliczonych odsetek w przypadku, gdy najemca składający stosowny wniosek ubiega się o ich umorzenie po raz pierwszy w okresie ostatnich 5 lat od dnia wniesienia wniosku.
  - 2) w wysokości 100% naliczonych odsetek, gdy jest oczywiste, że koszty ich dochodzenia przewyższają kwotę odsetek.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....