

**REGULAMIN  
GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„NOWA JUTRZENKA” w LUBLINIE**

**ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

**Podstawa prawna**

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
3. Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Jutrzenka” w Lublinie (§ 40 ust.2).

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami lokalowymi na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów.
2. Gospodarka zasobami lokalowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, w tym nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, lub objęte jej zarządem, a także zasoby stanowiące mienie Spółdzielni.
4. Wobec przeważającej ilości lokali mieszkalnych w budynkach gospodarka zasobem lokalowym stanowi gospodarkę zasobem mieszkaniowym w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym, z wyłączeniem osiągniętych pożytków.
3. Koszty ewidencjonowane są w sposób jednolity i usystematyzowany dla wszystkich rodzajów nieruchomości.

§ 3

1. Ilekroć w regulaminie tym mowa jest o:
  - spółdzielni – należy przez to rozumieć Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowa Jutrzenka” w Lublinie, z siedzibą w Lublinie przy ul. Jutrzenki 14/34.
  - użytkownikach lokali – rozumie się przez to członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali, niebędących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali, albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach, najemców lokali, a także osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego,
  - odrębnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość,
  - nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,

- nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność Spółdzielni, bądź przedmiot jej użytkowania wieczystego, a w szczególności:

a/ nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi obiektami,

b/ nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem budynków,

c/ nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,

d/ nieruchomości niezabudowane,

- pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenia pomocnicze lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, strych, komórkę, będące częścią składową lokalu, nawet, jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości,

- udziale w nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (garażu) wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i garaży wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu (garażu), jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych,

- powierzchni użytkowej lokalu - jest to powierzchnia wszystkich jego pomieszczeń, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy, bez powierzchni balkonów i piwnic, do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie obudowane lub pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu,

- lokalu lub lokalu bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe,

- lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami, w obrębie budynku, zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,

- osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu oraz osoby, które swe prawa do zamieszkiwania wywodzą od nich, w szczególności: członkowie rodzin i inne osoby bliskie, a także osoby użytkujące lokal lub jego część na podstawie zawartej z nimi umowy,

- przychodach – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń,

- pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody przynoszone na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą

pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów,

- zarządzaniu nieruchomościami – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,

- urządzeniach pomiarowych – rozumie się przez to wszelkie oficjalne dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze i ciepłomierze, o ile posiadają ważne cechy legalizacyjne, a także podzielniki kosztów centralnego ogrzewania,

- przypadających na lokal kosztach spółdzielni - rozumie się przez to, w zależności od rodzaju jednostki rozliczeniowej przypisanej do rozdziału kosztów, iloraz sum jednostek rozliczeniowych przypadających na lokal, do sumy wszystkich jednostek rozliczeniowych w danej nieruchomości,

- przypadających na lokal kosztach wynikających z udziału – rozumie się przez to udział powierzchni użytkowej lokalu (garażu) wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej lokali (garaży) wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości.

2. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów spółdzielni są:

- lokal,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu (1m<sup>2</sup> p.uż.),
- wskazania urządzeń pomiarowych,
- osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym.

3. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie urzędowej ewidencji ludności oraz ewidencji prowadzonej przez spółdzielnię. Użytkownicy lokali obowiązani są także do zgłaszania spółdzielni wszelkich zmian w liczbie zamieszkałych osób w terminie siedmiu dni od dnia tej zmiany, w trybie określonym w Rozdziale VI niniejszego Regulaminu.

#### § 4

Koszty gospodarki zasobami lokalowymi są ewidencjonowane dla odrębnych nieruchomości i obejmują:

- koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz części wspólnych nieruchomości,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
- koszty ogólne zarządu.

## **ROZDZIAŁ II – SKŁADNIKI POSZCZEGÓLNYCH GRUP KOSZTÓW**

## **Koszty lokali:**

### § 5

1. Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu (zwanych również kosztami indywidualnych lokali) zalicza się:

- koszty dostawy energii cieplnej do budynku,
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- koszty wywozu nieczystości stałych, zwanych dalej śmieciami,
- inne, jeśli wystąpią i dotyczą bezpośrednio lokali (garaży).

## **Koszty nieruchomości i części wspólnych nieruchomości:**

### § 7

1. Koszty utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane bezpośrednio w poszczególnych budynkach. Koszty te stanowią wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem danej nieruchomości.

2. Koszty utrzymania nieruchomości to koszty ponoszone na utrzymanie tej nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym, estetycznym i porządkowym, koszty publiczno-prawne związane z nieruchomością oraz koszty zabezpieczające uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

3. Koszty nieruchomości wspólnej obejmują wszystkie koszty stanowiące różnicę pomiędzy łączną kwotą kosztów ponoszonych przez spółdzielnię na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, a sumą ponoszonych przez spółdzielnię kosztów bezpośrednich eksploatacji i utrzymania budynków znajdujących się w nieruchomości.

4. Do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności koszty ponoszone na:

- dostawę energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków do nieruchomości wspólnych, tj. z wyłączeniem kosztów związanych z utrzymaniem indywidualnych lokali,
- opłaty za wieczyste użytkowanie, podatki i inne opłaty publiczno - prawne o ile nie dotyczą indywidualnych lokali,
- ubezpieczenia nieruchomości,
- remonty na nieruchomości wspólnej, w tym koszty pracy konserwatorów i zużytych materiałów,
- koszty energii elektrycznej przypadające na nieruchomość wspólną,
- utrzymanie porządku, czystości oraz utrzymania zieleni na nieruchomości wspólnej,
- przypadające na nieruchomość koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomości,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem działki (działek) gruntu, na której położona jest nieruchomość,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem obiektów i urządzeń budowlanych i innych, położonych na działce (działkach), o których mowa powyżej,
- przypadające na nieruchomość koszty utrzymania mienia spółdzielni bądź mienia osiedla, które jest przeznaczone do wyłącznego korzystania przez mieszkańców jednej nieruchomości,
- koszty związane z ustanowionymi służebnościami gruntowymi.

## § 8

1. Poniesione przez spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat publicznoprawnych od nieruchomości stanowiących jej mienie oraz nieruchomości wspólnych nie obciążają właścicieli lokali.

2. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty publicznoprawne, zarówno od lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, jak i pomieszczeń przynależnych, zgodnie z obowiązującymi stawkami.

### **Koszty mienia spółdzielni:**

## § 9

1. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni są rozliczane odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego spółdzielni jako całości. Są to w szczególności koszty:

- koszty utrzymania majątku Spółdzielni innego niż posiadane nieruchomości,
- koszty działalności finansowej i operacyjnej, w tym:
  - a) działalności w dziedzinie rynku kapitałowego,
  - b) umorzonych odsetek i należności,
  - c) odsetki od zobowiązań.

### **Koszty ogólne zarządu:**

## § 10

1. Koszty ogólne zarządu nieruchomościami przez spółdzielnię dzielą się na koszty zwykłego zarządu (koszty biura Zarządu) oraz koszty nadzoru (koszty Rady Nadzorczej).

2. Do kosztów zwykłego zarządu zalicza się wszystkie koszty ponoszone na administrację zasobami spółdzielni w celu właściwej obsługi wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali o różnym przeznaczeniu, tj. w szczególności:

- koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników spółdzielni, z wyłączeniem pracowników obsługujących działalność o której mowa w ust. 3,
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, lokali lub pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własne spółdzielni, tj. biuro wraz z pomieszczeniami socjalnymi, magazynami i o innym przeznaczeniu (tj. zużycia energii, wody, itp.),
- koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, ogłoszeń prasowych, przejazdów, ryczałtów samochodowych i innych kosztów transportu,
- koszty administracyjno-biurowe,
- koszty usług obcych, w tym: obsługi prawnej, bankowej, pocztowej, pozostałych opłat administracyjno-sądowych, usług informatycznych i telekomunikacyjnych,
- koszty ubezpieczenia majątku i ochrony mienia,
- koszty zakupu i amortyzacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie spółdzielni,
- koszty usług doradczych, badań bilansu, lustracji i innych audytów wewnętrznych lub innych kontroli doraźnych i przewidzianych przepisami prawa,

3. Do kosztów zarządzania nieruchomościami przez spółdzielnię nie zalicza się kosztów związanych z:

- planowaniem i realizacją inwestycji (ten rodzaj kosztów opisany zostanie oddzielnym regulaminem w przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej),
- pracownikami obsługi bezpośredniej nieruchomości (sprzątacze posesji i terenów zielonych),
- działalnością konserwatorów własnych.

#### § 11

1. Koszty Rady Nadzorczej obejmują wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem tego organu.

### **ROZDZIAŁ III – ROZLICZENIE POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW KOSZTÓW NA NIERUCHOMOŚCI**

#### **Rozliczenie kosztów lokali:**

#### § 12

1. Koszty lokali rozliczane i ewidencjonowane są odrębnie dla każdego lokalu/garażu.

2. Zimna woda i odprowadzenie ścieków:

- w okresach miesięcznych użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zużycia wody (zimnej i zimnej do podgrzania) oraz odprowadzenia ścieków,
- zaliczkowa ilość m<sup>3</sup> wody zimnej i odprowadzenia ścieków ustalana jest przez Zarząd na podstawie zużycia w okresach poprzednich,
- w przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych dopuszczonych do użytkowania, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się na podstawie wskazań tych urządzeń,
- do rozliczenia przyjmuje się wskazania wodomierzy oraz cenę wody i odprowadzonych ścieków ustalaną przez Gminę Miasta Lublin,
- koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w przypadku braku indywidualnych urządzeń pomiarowych, braku ważnych cech legalizacyjnych urządzeń, uszkodzenia, niedostępności urządzeń do odczytu montażu) lub wystąpienia innych okoliczności wskazujących na błędne wskazania wodomierza, są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w tych lokalach i z uwzględnieniem ryczałtowego zużycia wody 6 m<sup>3</sup>/osobę/m-c (w tym 3 m<sup>3</sup> wody do podgrzania),
- rozliczenia dokonuje się 2 razy w roku, po zakończeniu każdego półrocza,
- niedobory (nierozliczona część kosztów wody) rozliczane są proporcjonalnie do zużycia wody w okresie rozliczeniowym.

3. Podgrzanie wody:

- w okresach miesięcznych użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów podgrzania wody ustalone - na podstawie poniesionych kosztów zużycia ciepła do podgrzania wody w poprzednich okresach i aktualnej ceny ciepła - przez Radę Nadzorczą,
- koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody za okres rozliczeniowy ustala się przez podzielenie faktycznych kosztów podgrzania przez ilość m<sup>3</sup> podgrzanej wody zużytej w lokalach,
- w przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, koszty zużycia energii cieplnej do podgrzania wody rozlicza się z uwzględnieniem wskazań tych urządzeń,
- koszty podgrzania wody w przypadku braku indywidualnych urządzeń pomiarowych, braku ważnych cech legalizacyjnych urządzeń, uszkodzenia, nieudostępnienia urządzeń do odczytu (montażu) lub wystąpienia innych okoliczności wskazujących na błędne wskazania wodomierza, są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w tych lokalach i z uwzględnieniem ryczałtowego zużycia wody do podgrzania 3 m<sup>3</sup>/osobę/m-c,
- rozliczenia dokonuje się 2 razy w roku, na koniec każdego półrocza,
- ewentualne wyniki niedobory lub nadwyżki z rozliczenia kosztów podgrzania wody odpowiednio zwiększają lub zmniejszają koszty zużycia energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby podgrzania wody w kolejnym okresie.

#### 4. Eksploatacja wodomierzy:

- wodomierze lokalowe podlegają zgłoszeniu i oplombowaniu przez spółdzielnię, obowiązek zgłoszenia urządzenia ciąży na użytkowniku lokalu, niezwłocznie po każdorazowym jego zamontowaniu,
- Spółdzielnia nie jest odpowiedzialna za legalizację wodomierzy; legalizacji (lub wymiany) urządzeń pomiarowych dokonuje użytkownik lokalu własnym staraniem i na własny koszt,
- Rada Nadzorcza Spółdzielni może ustalić wnoszenie opłat na wymianę wodomierzy, jeśli Spółdzielnia przeprowadzać będzie taki proces kompleksowo co najmniej w skali jednego budynku.

#### 5. Wywóz nieczystości stałych:

- Spółdzielnia dokonuje obciążeń gospodarstw domowych z terenu Spółdzielni wg zasad określonych w przepisach ogólnych, w szczególności w ustawie z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2012r. poz. 391), na podstawie cen i stawek opłat obowiązujących w Gminie Lublin,
- w celu ustalenia wysokości opłat osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właściciele lokali zobowiązani są do złożenia w biurze Spółdzielni ustalonych przez Zarząd oświadczeń o ilości gospodarstw domowych w lokalu będącym w zarządzie WSM „Nowa Jutrzenka”, mających wpływ na wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,

- zebrane w oparciu o ww. oświadczenia środki pieniężne podlegają przekazaniu na rzecz Gminy Lublin,
- przyjmuje się, że na nieruchomościach Spółdzielni odpady zbierane będą w sposób selektywny, a Zarząd zobowiązany jest wyposażyć altany śmietnikowe w pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów,
- w przypadku stwierdzenia przez Gminę Lublin, że odpady nie są zbierane w sposób selektywny, Zarząd uprawniony jest do wprowadzenia opłat dla mieszkańców odpowiednich do cen i stawek opłat zastosowanych przez Gminę Lublin wobec Spółdzielni.

#### 6. Energia cieplna przeznaczona na potrzeby centralnego ogrzewania:

- w okresach miesięcznych użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalone - na podstawie zużycia ciepła w poprzednich okresach i aktualnej ceny ciepła - przez Radę Nadzorczą,
- na koszty centralnego ogrzewania składają się w szczególności koszty energii cieplnej, mocy zamówionej, koszty montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania i usługi rozliczeniowej,
- koszty centralnego rozliczane są w okresach rocznych na poszczególne lokale mieszkalne z uwzględnieniem wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
- szczegółowe zasady i terminy rozliczenia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania określa Zarząd w porozumieniu z firmą świadczącą usługi rozliczeniowe.

#### **Ewidencjonowanie i rozliczanie pozostałych kosztów:**

##### § 13

1. Koszty nieruchomości i nieruchomości wspólnych są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym, z podziałem na poszczególne grupy i rodzaje kosztów, proporcjonalnie do udziałów w tych nieruchomościach, z wyodrębnieniem kosztów które dotyczą bezpośrednio właścicieli lokali.

2. Koszty mienia spółdzielni są ewidencjonowane dla całej spółdzielni w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym, z podziałem na poszczególne grupy i rodzaje kosztów, a następnie okresowo rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do udziałów w tych nieruchomościach.

3. Koszty ogólne zarządu są ewidencjonowane dla całej spółdzielni w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym, z podziałem na poszczególne grupy i rodzaje kosztów, a następnie okresowo rozliczane na nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni, z wyodrębnieniem kosztów które dotyczą bezpośrednio właścicieli lokali.

4. Zobowiązania długoterminowe spółdzielni rozlicza się jak koszty użytkowania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

5. Koszty, o jakich mowa w pk. 1-4 są ewidencjonowane i wstępnie rozliczane wskaźnikiem procentowym na koszty lokali mieszkalnych, koszty lokali użytkowych i koszty garaży. Wskaźnik powyższy ustalany jest na podstawie decyzji Zarządu.

6. Koszty, o jakich mowa w pk. 1-4 rozliczane są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

7. Koszty dotyczące wyłącznie właścicieli lokali rozliczane są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży będących w posiadaniu tych właścicieli.

#### § 14

Spółdzielnia w trybie przewidzianym odpowiednimi przepisami i statutem, na pisemny wniosek zainteresowanego, jest obowiązana udzielić jej członkowi pełnej informacji o kosztach utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Właściciele lokali nie będący jej członkami mogą uzyskać taką informację w części dotyczącej ich lokalu i nieruchomości wspólnej, której są współwłaścicielami.

### **ROZDZIAŁ IV – PRZYCHODY I POŻYTKI**

#### § 15

1. Przychody i pożytki są ewidencjonowane w układzie kalkulacyjnym i rodzajowym na poszczególnych nieruchomościach.

2. Przychody i pożytki odpowiednio służą pokryciu kosztów lokali, nieruchomości, nieruchomości wspólnej, mienia Spółdzielni lub kosztów ogólnych zarządu.

### **ROZDZIAŁ V – ROZLICZENIE NAPRAW I REMONTÓW**

#### § 16

1. Zakres obowiązków spółdzielni:

1) W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

- w zakresie eksploatacji i remontów zasobów lokalowych utrzymywanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz otoczenia budynków, sprawną obsługę administracyjną,
- normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- możliwość stałego korzystania z ciepłej wody (dotyczy lokali z ciepłą wodą),

- malowanie elewacji i klatek schodowych - w miarę potrzeb i możliwości finansowych spółdzielni.

2) Do obowiązków spółdzielni w dziedzinie naprawy wewnątrz lokali należy:

- w zakresie instalacji centralnego ogrzewania - naprawa i wymiana całej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami i zaworami (z wyłączeniem głowic termostatycznych oraz fizycznego uszkodzenia instalacji lub osprzętu przez użytkownika lokalu),
- w zakresie instalacji wodnej (zimnej i ciepłej wody) - naprawa i wymiana instalacji od pionu głównego do zaworu odcinającego (mieszkaniowego), łącznie z tym zaworem,
- w zakresie instalacji kanalizacyjnej - naprawa i wymiana pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem stropowym,
- w zakresie instalacji elektrycznej - naprawa i wymiana instalacji od licznika mieszkaniowego do zabezpieczenia znajdującego się w mieszkaniu łącznie z tym zabezpieczeniem,
- naprawa ścian i sufitów uszkodzonych w wyniku wad konstrukcyjnych budynku i przecieków dachu z wyłączeniem robót zaliczonych do odnawiania lokalu oraz fizycznego uszkodzenia ww. elementów przez użytkownika,
- usuwanie zniszczeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu).

3) Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników tych lokali.

2. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku spółdzielni ustala się:

a/ obowiązek odnawiania lokalu polegającego na:

- malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno - estetycznych powłok ścian,
- malowaniu drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, słupek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeby - ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem,

b/ obowiązek naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą, w tym osprzętu elektrycznego, głowic termostatycznych i kranów,

c/ obowiązek naprawy i wymiany tynków i podłóg,

d/ naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej lokali,

e/ malowanie balustrad balkonowych i ścian loggii zgodnie z kolorystyką elewacji budynków (dotyczy okresu pomiędzy remontami elewacji),

f/ utrzymanie przez użytkownika lokalu usługowego w należytych stanie estetycznym wejścia i dojścia do lokalu oraz terenu i chodnika przed lokalem, w szczególności usuwanie śniegu i lodu w okresie zimy.

3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lub na zewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

4. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadzie najmu obowiązki te wpisuje się jako składnik warunków umowy najmu.

## **ROZDZIAŁ VI – UPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 17**

1. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik lokalu powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w innym terminie dogodnym dla użytkownika. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. niesprawdzenie reklamacji przez spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach. W tym przypadku stosuje upusty i bonifikaty analogiczne jak w umowie o dostawę ciepła do budynku.

2. Jeśli poszczególne składniki opłat ustalane są proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące. Warunkiem uznania takiej nieobecności będącej podstawą do korekty opłat jest wyłącznie:

a/ dopełnienie określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonanie obowiązku meldunkowego i przedstawienie:

- urzędowego poświadczenia zameldowania na czas określony w innym miejscu czasowego pobytu,
- urzędowego poświadczenia czasowego wyjazdu za granicę kraju,

b/ w przypadku odbywania służby wojskowej przedstawienia książeczki wojskowej lub karty powołania,

c/ zgłoszenia faktu nieobecności spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,

3. Korekty opłat lokalowych, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po przedłożeniu dokumentów, o których mowa w pkt 2.

## **RODZIAŁ VII – POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 18**

1. Na podstawie ewidencji kosztów i przychodów z roku poprzedniego spółdzielnia sporządza plan finansowy na rok następny zatwierdzany przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

2. Ewidencja kosztów i przychodów jest podstawą do kalkulacji opłat za używanie lokali w zasobach spółdzielni, na podstawie których Zarząd Spółdzielni ustala wysokość tych opłat i przedstawia do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

3. Zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, które nastąpiły po uchwaleniu planu finansowego, dają podstawę do korekty planu oraz zmiany opłat za używanie lokali w dowolnym czasie.

## § 19

1. Użytkownicy lokali, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych i garaży, będący członkami oraz niebędący członkami spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na pokrycie przypadających na ich lokal:

- kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości,
- kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz pozostałe koszty mienia spółdzielni,
- kosztów zarządzania,
- zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
- kosztów indywidualnych lokali.

2. Właściciele lokali będący członkami oraz niebędący członkami spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na pokrycie przypadających na ich lokal, proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej:

- kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, w części nie pokrytej pożytkami,
- kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz pozostałe koszty mienia spółdzielni, w części nie pokrytej pożytkami i przychodami z tego mienia,
- kosztów zarządzania,
- kosztów zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
- kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- kosztów indywidualnych lokali.

3. Od wszystkich użytkowników lokali i garaży spółdzielnia wymaga wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów lokalowych.

4. Najemcy i dzierżawcy opłacają czynsz zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową cywilnoprawną.

5. Najemcy i dzierżawcy lokali oraz dzierżawcy terenów nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów Spółdzielni.

## § 20

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach: miesięcznych, kwartalnych lub rocznych, w zależności od decyzji Zarządu.

2. Różnica między kosztami a przychodami za rok obrachunkowy zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
3. Ustala się termin wnoszenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji (w tym na fundusz remontowy), a także kosztów indywidualnych lokali z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, z zachowaniem okresu karencji naliczania odsetek do końca miesiąca, którego opłaty dotyczą.
4. Opłaty ze wszystkich tytułów opłat związanych z posiadaniem prawa do lokalu są jednakowo wymagalne, a dokonane zapłaty zaliczane są w pierwszej kolejności na pokrycie należności najstarszych.
5. Od nieterminowych wpłat naliczane są odsetki w wysokości ustawowej.

#### § 21

1. Rezygnacja posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub właściciela lokalu z członkostwa w spółdzielni w okresie roku rozliczeniowego, powoduje zmianę bieżącej wysokości opłaty za lokale od miesiąca następnego po złożeniu rezygnacji, zgodnie z obowiązującą kalkulacją opłat za używanie lokali w spółdzielni.
2. Po zakończeniu roku rozliczeniowego, w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie, na wniosek właściciela, spółdzielnia przesyła właścicielowi lokalu roczne rozliczenie jego lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy. Rozliczenia świadczeń dokonywane są na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.
3. Jeżeli z przesłanego rozliczenia wynika obowiązek zapłaty należności przez właściciela lokalu, winien on dokonać tej zapłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Na wniosek zainteresowanego należność może być rozłożona na raty.

#### § 22

1. Korespondencja z członkami Spółdzielni i osobami (podmiotami) posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu odbywa się w formie pisemnej.
2. Za korespondencję dostarczoną adresatowi uznaje się korespondencję wrzuconą do skrzynki pocztowej, opisaną na kopii datą i podpisami osób wykonujących tę czynność.

#### § 23

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.05.2013r. i obowiązuje od dnia 01.07.2013r.
2. Traci moc Regulamin gospodarki mieszkaniowej przyjęty uchwałą Nr 9/2010r. z dnia 14.12.2010r.

.....  
SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

.....  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ